



# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Hohen Sprenz  
Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Dorfplatz“  
in Hohen Sprenz, westlich der Wohngrundstücke Hauptstraße 1 - 7

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:  
ausgefertigt am:

Rosenstiel, Bürgermeister

<h2>AUSLEGUNGSEXEMPLAR</h2> <p>gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch</p>					
Ausgehängt am: 18.01.2021		Abgenommen am: 19.02.2021			
Siegel	Unterschrift	Siegel	Unterschrift	Siegel	Unterschrift

---

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen .....	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen .....	5
3. Grundzüge der Planung .....	6
4. Bauliche und sonstige Nutzung .....	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: .....	6
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise: .....	7
4.3 Befristete Nutzung und Folgenutzung: .....	8
5. Erschließung des Plangebietes .....	8
5.1 Verkehr .....	8
5.2 Technische Infrastruktur .....	9
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz .....	11
7. Flächenbilanz .....	12
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges .....	12
9. Örtliche Bauvorschriften .....	13

## **1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen**

### **Planungsziele, Planungserfordernis:**

Mit dem B-Plan Nr. 03 möchte die Gemeinde Hohen Sprenz eine Nachnutzung der Brachflächen eines vormaligen LPG-Stützpunktes und aufgelassener Pachtgärten am westlichen Ortsrand von Hohen Sprenz vorbereiten. Entsprechend dem Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplans ist eine Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnbauzwecke vorgesehen. Vorbereitend wurden dazu bereits im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude abgebrochen und das Areal als Dorfplatz rekultiviert. Die Gemeinde ließ ihrerseits die aufgegebenen Gartenparzellen ebenfalls beräumen.

Die Aufstellung eines B-Plans ist erforderlich, um das vorbereitende Baurecht des F-Plans in verbindliches Planungsrecht zu überführen und damit die Zulassungsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes herzustellen. Dazu hat die Gemeinde am 20.05./11.09.2020 beschlossen, den B-Plan Nr. 03 aufzustellen. Nach der Sicherung der Flächenverfügbarkeit und der erfolgten Freilegung bildet die Baulandnachfrage der örtlichen Bevölkerung nunmehr den konkreten Planungsanlass und begründet auch maßgeblich das Planungserfordernis. Denn die Prüfung der Innenentwicklungspotenziale im sonstigen Gemeindegebiet ergab, dass zwar auf 5 Einzelflächen noch Verdichtungsmöglichkeiten für eine Lückenbebauung formal nachweisbar sind, dass diese wegen entgegenstehender privater Nutzungsinteressen jedoch nicht in einem absehbaren Zeitraum für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht werden können.

Die Planungsziele sehen eine Einfamilienhausbebauung in zwei zeitversetzten Bauabschnitten vor. Beginnend mit der südlichen, ca. 9.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche soll eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Auf der nördliche Teilfläche bestehen bis zum 01.05.2025 Entwicklungsbeschränkungen aus dem vg. Bodenordnungsverfahren; gleichzeitig kann die bestehende Interimsnutzung als Dorfplatz frühestens zu diesem Zeitpunkt an einen neuen Standort verlagert werden. Für die nördliche Teilfläche soll die beabsichtigte Wohnbebauung deshalb erst mit einem entsprechenden Zeitversatz als zweiter Bauabschnitt zugelassen werden. Eine Einbeziehung des 2. Bauabschnitts in den B-Plan ist gleichwohl erforderlich, um verlässliche Entscheidungsgrundlagen für eine koordinierte Planung zur Erweiterung der bestehenden Erschließungssysteme bereitzustellen.

### **Rechtsgrundlagen:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 10. 2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch G v. 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Der Bebauungsplan Nr. 03 wird gem. § 13b BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben, da der B-Plan auf die Zulassung von Wohnnutzungen mit einer Gesamtgrundfläche < 2.320 m<sup>2</sup> gerichtet ist (vgl. § 13b BauGB: < 10.000 m<sup>2</sup>) und das Aufstellungsverfahren vor dem 31.12.2019 eingeleitet sowie vor dem 31.12.2021 abgeschlossen werden soll.

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

### **Vorgaben übergeordneter Planungen:**

#### **Raumordnung und Landesplanung:**

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP, 2011) vorgegeben.

Die Gemeinde Hohen Sprenz ist gem. LEP dem ländlichen Raum zugeordnet (LEP 3.1.2 (2)) und übernimmt keine zentralörtlichen Funktionen. Sie liegt im Verfechtungsbereich des Mittelzentrums Güstrow und im Nahbereich des Grundzentrums Laage (RREP 3.2.2 (1)). Nach der Grundkarte der Raumordnung gehört das Gemeindegebiet zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (LEP 4.5 (3), RREP 3.1.4 (1)) so-

wie zu einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (LEP 4.6 (4)) bzw. Tourismusentwicklungsraum (RREP 3.1.3 (1), (4)).

Die Planung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ist nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken (LEP 4.2 (2), RREP 4.1 (2)). Dabei ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP 4.1 (3)).

Die Standortmerkmale des Plangebietes entsprechen dem planungsrechtlichen und landesplanerischen Vorranggebot der Innenentwicklung. Eine Analyse der sonstigen Siedlungsflächen gem. § 1a (2) BauGB ergab, dass trotz einzelner Lückenstandorte der örtliche Eigenbedarf im bestehenden Bebauungszusammenhang absehbar nicht gedeckt werden kann. Die wohnraumbedingten Fortzüge der letzten Dekade und der aktuell von der örtlichen Bevölkerung angezeigte Bedarf von mind. 7 Wohnbauplätzen belegen dies. Mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 08.07.2020 und vom 19.12.2018 wird der Entwicklungsumfang des 1. Bauabschnitts (ca. 13 Baugrundstücke) insoweit befürwortet; er ist bzgl. der bis 2021 zulässigen Neubautätigkeit mit den landesplanerischen Erfordernissen vereinbar.

Mit dem B-Plan wird darüber hinaus ab 2025 ein Entwicklungsumfang von bis zu 13 weiteren Baugrundstücken zugelassen. Dieser Zeitpunkt liegt außerhalb des Planungszeitraums des RREP. Regionalplanerisch erfolgte für diesen neuen Planungszeitraum noch keine konkrete Zielfestlegung zur künftigen Wohnbauentwicklung. Auch von einer möglichen Überprüfung der bisherigen Wohnbauziele nach § 4 (2) LPlG M-V und Anpassung an modifizierte Rahmenbedingungen wurde abgesehen. Jedoch ist die pauschale Eigenbedarfsorientierung gem. LEP 4.2 (2) unverändert beachtlich. Als konservativen Ansatz macht die Gemeinde deshalb eine Fortsetzung des Wohnbau-Entwicklungsrahmens entsprechend dem zurückliegenden Planungszeitraum geltend, um die Entwicklungsanforderungen der örtlichen Gemeinschaft vorausschauend steuern zu können und eine Verstetigung der Einwohnerzahl zu gewährleisten.

In ihren Planungsvorsorgeüberlegungen berücksichtigt die Gemeinde dabei, dass die regionale Bevölkerungsentwicklung zurückliegend deutlich weniger negativ verlief, als dies in der 4. Landesprognose (Basisjahr 2006) eingeschätzt und den Entwicklungszielen im RREP 2011 zugrunde gelegt worden ist. Während die 4. Landesprognose bis 2030 noch von einem Einwohnerverlust von -26,4 % im Mittelbereich Güstrow bzw. von -11,9 % im Mittelbereich Bad Doberan ausging, ist nach der 5. Landesprognose (Basisjahr 2017), die seit 2019 die Handlungs- und Entscheidungsgrundlage im Land M-V bildet, bis 2040 im Mittelbereich Güstrow mit einem Einwohnerverlust von - 2,5 % und im Mittelbereich Bad Doberan (ohne HRO) mit einem Einwohnergewinn von +2,8 % zu rechnen.

Als kommunales Handlungsfeld sieht die Gemeinde ihre Einflussmöglichkeiten auf die künftige Bevölkerungsentwicklung insbesondere in der Verringerung der Fortzüge aus dem Gemeindegebiet. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet ausgeglichen ist, summierte sich der Wanderungssaldo allein in den letzten 5 Jahren auf -52 Einwohner<sup>1</sup>. Dieser Saldo ist zum größten Teil auf ein im Gemeindegebiet fehlendes Wohnungs- bzw. Baulandangebot zurückzuführen. Denn bei den Bevölkerungsgruppen im Ausbildungsalter und im Seniorenalter, die häufig für schwankende Einwohnerzahlen verantwortlich sind, ist für Hohen Sprenz eine stabile Statistik zu verzeichnen.

#### Flächennutzungsplan:

Für den B-Plan Nr. 03 ist der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Hohen Sprenz, Weitendorf und Striesdorf maßgeblich, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03 der Gemeinde Hohen Sprenz die Wohnbaufläche W3 darstellt und damit eine Überplanung des ehem. LPG-Stützpunktes und der innerörtlichen Schrebergärten vorbereitet. Die mit dem B-Plan Nr. 03 geplante Nutzung ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. chaftsbetriebes sowie Betriebsflächen eines Folien- und Holzverpackungsunternehmens im Südteil wird damit bruchlos fortgesetzt.

<sup>1</sup> [www.regionalstatistik.de/genesis/online](http://www.regionalstatistik.de/genesis/online)

## **2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen**

### **Geltungsbereich / Bestand:**

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 03 beinhaltet eine Fläche von ca. 1,75 ha am Westrand von Hohen Sprenz. Die Topografie des Plangebietes ist eben. Die nördliche Hälfte des Areals ist mit einer geschlossenen Rasennarbe bedeckt; die Südhälfte weist nach Beräumungs- und Geländeregulierungen i.J. 2020 eine offene Ruderalvegetation auf. Auf der Nordhälfte steht ein einzelner Feldahorn; auf den Grundstücksgrenzen im östlichen Randbereich befinden sich 2 Kirschbäume und eine Gruppe aus 5 Fichten. Der Feldahorn und die Fichten sind in der aktuellen Situation nach § 18 NatSchAG M-V geschützt; der gesetzliche Schutz entfällt, sobald in Umsetzung der Planungsziele der Umgebungsbereich der Bäume einer Hausgartennutzung zufällt.

Entlang der Westgrenze außerhalb des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg (Asphaltfahrbahn ca. b = 3,5 m), der dorfseitig von einer jüngeren Baumreihe aus Linde/Ahorn (Stamm-Ø 50 .. 75 cm) flankiert wird. Die Baumreihe ist nach § 29 NatSchAG geschützt. Im weiteren Umgebungsbereich befinden sich südlich angrenzend und über den Rukietener Weg erschlossen ein 2 ½ -geschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Garagengebäude. Von Osten stoßen die Wohngrundstücke Hauptstraße 1 – 7 mit ihren rückwärtigen Gartenflächen bzw. Kleintierhaltungen an das Plangebiet; die Wohngebäude sind ca. 50 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt. Nördlich des Plangebietes, getrennt durch eine 5,5 m breite Asphaltstraße, liegt eine Betriebsfläche der Agrargemeinschaft Kritzkow/Hohen Sprenz e.G.

Das Plangebiet ist über die nördlich anliegende Asphaltstraße und über den Rukietener Weg an die Güstrower Straße und angeschlossen, die als Ortsdurchfahrt der Landesstraße 13 fungiert weiter nach Schwaan bzw. über Weitendorf zur B 103/zur A19 und nach Laage weiterführt.

### **Baugrund / Hydrogeologie:**

Für die Planung und Erschließung des Wohngebietes liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor. Der oberflächennahe geologische Untergrund des Planbereichs wird durch Endmoränenbildungen mit heterogen ausgeprägten Lagerungsverhältnissen bestimmt. Nach der Geologischen Spezialkarte (M 1:25.000) wird er hier von Sanden und Geschiebelehm /-mergel gebildet, die i.d.R. einen tragfähigen Baugrund darstellen. Oberhalb von spätglazialen Geschiebemergelablagerungen, die oberflächlich zu Geschiebelehm verwittert sind, ist im Bereich von Schmelzwasserrinnen mit Schmelzwasser- und Beckensanden, z. T. auch Beckenschluffen zu rechnen. Im Bereich ehemaliger Geländehohlformen können lokal auch Akkumulationen organogener Torfe auftreten. Die Deckschichten sind überwiegend anthropogenen Ursprungs. Im Zuge der Vornutzung und nachfolgender Beräumungen erfolgten bereichsweise Geländeaufträge (Auffüllungen / Verfüllungen) sowie Planierungen ehemaliger Bauflächen.

Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte ist das Grundwasser bei einem Flurabstand von > 10 m zu erwarten. Der obere Grundwasserleiter weist örtlich einen hohen Geschütztheitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf. Der Geschiebelehm weist allgemein nur schwache Durchlässigkeit auf ( $k_f \approx 1 \times 10^{-7}$  m/s) und neigt zu Staunässebildung. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass der Boden für eine Versickerung des Regenwassers nur bedingt geeignet ist. Im Ergebnis einer Baugrunduntersuchung ist das Erfordernis einer zentrale Regenentwässerung des Baugebietes zu prüfen. Bei einer örtlichen Regenwasserversickerung ist von zusätzlichen Aufwendungen auszugehen (Bodenaustausch, Rigoleneinbau), um ausreichend Speichervolumen im Bodenkörper vorzuhalten.

**Altlasten:** Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### **Schutzgebiete für Natur und Landschaft:**

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V/§ 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Europäische Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung ebenfalls nicht berührt.

Auf gesetzlich geschützte Bäume im Plangebiet und eine geschützte Baumreihe an der Westgrenze außerhalb des Plangebietes wird hingewiesen (s.o.)

### **Trinkwasserschutz:**

Das B-Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung ‚Warnow-Rostock‘. Gem. § 136 LWaG M-V gilt die Schutzonenverordnung vom 27.03.1980/22.03.1982 fort und ist entsprechend zu beachten.

### **Bodendenkmale:**

Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden.



**Festpunkte des aml. geodätischen Grundlagentetzes:** keine

**Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt**

Das Plangebiet liegt im luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereich des Flugplatzes Laage und außerhalb der Anflugsektoren in ca. 5,8 km Entfernung zum Flughafenbezugspunkt. Unter Berücksichtigung der im B-Plan festgesetzten Bauhöhen bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG.

Gleichwohl können sich im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung des Flughafens luftverkehrliche Betroffenheiten insbesondere aus der Bauhöhe, aus Emissionen des Flugbetriebs oder aus dem militärischen Funkverkehr ergeben. Dazu wurde das Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter Bezugnahme auf die geplanten Bauhöhen bis 10,0 m ü.G. (47 m ü. NHN) im Aufstellungsverfahren beteiligt.

### **3. Grundzüge der Planung**

Als Grundzug der Planung wird die Wohnnutzung als vorherrschende Nutzungsart festgesetzt. Die Bauungsstruktur soll durch eine offene Straßenrandbebauung geprägt werden, die nach der Dichte und der Bauweise an den Bedürfnissen einer Einfamilienhausbebauung ausgerichtet ist. In der Planung werden unterschiedliche Bauherreninteressen durch Zulassung verschiedenartiger Gebäudeformen berücksichtigt. Gebäudeformen eines Grundtyps werden dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur angrenzender Bereiche gruppiert.

Die Erschließung des Baugebietes basiert auf einer öffentlichen Straße, die an die nördlich angrenzende Gemeindestraße und den südlich angrenzenden Rukietener Weg anbindet und das Plangebiet in Gestalt eines als Mischverkehrsfläche ausgebildeten Wohnweges mittig erschließt.

Zur Gewährleistung von Interessen der Gemeinde an einem einstweiligen Fortbestand des Dorfplatzes wird dieser als Zwischennutzung festgesetzt und eine endgültige Nutzung der nördlichen Teilfläche für Wohn- und Verkehrszwecke als Folgenutzung ab 05/2025 zugelassen. Eine bereits vorzeitige Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen über diese Teilfläche bleibt davon unberührt und ist mit der Zwischennutzung vereinbar.

### **4. Bauliche und sonstige Nutzung**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 4) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeitsregeln der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans – mit Ausnahme der durch Textfestsetzungen in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, die nach § 4 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten vorgesehen sind, werden gem. Textfestsetzung Nr. 1.1 nicht Bestandteil des B-Plans.

Neben dem Wohnen werden damit auch nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Nach der Struktur des Plangebietes ist bei derartigen Betrieben von einer verbundenen Wohn- und Gewerbenutzung des Grundstücks auszugehen. Durch eine zweckmäßige Anordnung der weniger stöempfindlichen Teile der Grundstücksbebauung können dabei geringfügig erhöhte Schallimmissionen wirksam ausgeglichen werden.

Das Plangebiet soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Der Ausschluss der o.g. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die geringe Größe des Baugebietes und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Jegliche über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten bergen bei dieser Gebietsgröße die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen. Über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten werden deshalb auf solche Nutzungsarten beschränkt, die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können (z.B. Büros/Praxen für Freiberufler, Physiotherapeuten o.ä., Friseursalon, Kindertagespflege) und die keine besonderen Anforderungen an die öffentlichen / Infrastrukturanlagen stellen (nicht störendes Handwerk i.V.m. Wohnen).

Mit der festgesetzten Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten wird gleichzeitig sichergestellt, dass die engen Grenzen des § 13b BauGB nicht überschritten werden, wonach die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf B-Pläne begrenzt ist, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante) geregelt.

**Grundflächenzahl:**

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurde auf Anregung der Landesplanung von einer Größe der künftigen Baugrundstücke von  $\geq 600 \text{ m}^2$  (Einzelhausbebauung) bzw.  $\geq 450 \text{ m}^2$  (Doppelhausbebauung) ausgegangen. Die GRZ wird darauf aufbauend mit 0,30 so festgesetzt, dass unter dieser Voraussetzung eine Bebauung mit einer Gebäudegrundflächen bis ca. 180 bzw. 135  $\text{m}^2$  realisierbar ist. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen werden insoweit eingeschränkt. Dies entspricht der Intention, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der ländlichen Struktur der angrenzenden Bauflächen durchzusetzen. Die Größe der zugelassenen Grundflächen orientiert sich an der örtlichen Nachfrage nach großzügigen Grundstückszuschnitten mit einer „Bebauungsreserve“ für bauliches Nebengelass – z.B. für Hobbyzwecke oder Kleintierhaltungen (vgl. § 14 (1) BauNVO).

Eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche ist auch erforderlich wegen der begrenzten Versickerungsfähigkeit des Bodens, die bei einer örtlichen Versickerungslösung vsl. zusätzliche Maßnahmen erfordert (vgl. Pkt. 2).

Die nach § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke wird im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Auf die nach § 21a (3) BauNVO dabei zu beachtende Grenze für Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) wird hingewiesen.

**Bauhöhe:**

Die Festsetzung der zulässigen Bauhöhen regelt die dritte Dimension der künftigen Bebauung. Sie dient der städtebaulichen Ordnung im Sinne einer groben Vereinheitlichung der Baukörperentwicklung und im Sinne einer Begrenzung der zulässigen Nutzungsdichte. Das Festsetzungsziel liegt hier neben der Beeinflussung der Nutzungsdichte in der Regulierung der Trauflinie in einer für die Ortsbildentwicklung vertretbaren Bandbreite, so dass zum öffentlichen Bereich Raumkanten ohne grobe Bauhöhendifferenzen entstehen.

Die Bauhöhenfestsetzungen werden auf das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück bezogen (vgl. Teil B Nr. 1.2.1). Als Traufhöhe ist dabei die Höhe der unteren Schnittlinie der Dachhaut mit der aufgehenden Fassade zu verstehen. Die Festsetzung der Oberkante limitiert den oberen Gebäudeabschluss (First, ggf. Attika beim Flachdach); einzelne untergeordnete Bauteile, die für eine übliche Wohngebäudenutzung erforderlich sind (Schornsteinkopf, Antennenaufbau) werden von der Festsetzung der Oberkante nicht erfasst. Jedoch ist die Oberkante auch durch Nebenanlagen einzuhalten (etwa Kleinwindkraftanlagen oder sonstige mastartige Bauwerke).

Die Bauhöhenfestsetzungen im B-Plan erlauben in allen Baugebieten Gebäude mit 2 Vollgeschossen. Eine Differenzierung wird dabei bei den Traufhöhen vorgenommen. Für die Baugebiete WA 1, 3, welche den künftigen westlichen Ortsrand markieren, wird die Traufhöhe auf 4,5 m und die Gebäudeoberkante auf 10,0 m begrenzt. In diesen Bereichen können klassische Einfamilienhäuser mit steilem Dach einschließlich eines ca. 0,6 .. 0,8 m hohen Kniestocks errichtet werden. Die Festsetzung lässt auch Häuser des Bungalowtyps zu.

Entlang des westlichen Randes der neuen Siedlungsfläche (WA 2, 4) wird die Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß geregelt (4,0 – 6,5 m) und die Gebäudeoberkante auf 10,0 m begrenzt, so dass hier vorrangig Gebäude mit zweigeschossig aufgehenden Fassaden und flach geneigten Dächern (Typus „Stadthaus“) oder Gebäude mit erhöhter Traufe (Kniestock) und Steildach errichtet werden können.

**4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:****Baugrenzen:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Mit der Festsetzung wird den privaten Bauherreninteressen nach einer möglichst freizügigen Anordnung der Grundstücksbebauung Rechnung getragen. Entsprechend der Ortstypik wird entlang der Planstraße ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3 m (Westseite) bzw. von 5 m (Ostseite) geregelt, der eine „Vorgartenzone“ sichert und der Ausformung des Freiraums im öffentlichen Bereich dient.

**Bauweise:**

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihr wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude und deren Längenausdehnung. In den Baugebieten des B-Plans wird gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, und auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Damit soll eine besonders kompakte Bebauung z.B. mit Hausgruppen/Reihenhäusern und Längenausdehnungen der Gebäude von mehr als 50 m unterbunden

werden. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde.

Bezüglich der Ausführung von Gebäuden sind aufgrund einer auf 48 m<sup>3</sup>/h begrenzten Löschwasserversorgungskapazität Grenzen hinsichtlich der Brandausbreitungsfahrer gesetzt. Bei Gebäuden mit weichen Bedachungen besteht eine erhöhte Brandausbreitungsfahrer und deshalb ein erhöhter LöWa-Bedarf. Solche Gebäude sind deshalb im Plangebiet nur zulassungsfähig, wenn der über 48 m<sup>3</sup>/h hinausgehende Löschwasserbedarf anderweitig nachgewiesen kann. Die Verantwortung hierfür liegt beim Architekten des Bauvorhabens.

#### **4.3 Befristete Nutzung und Folgenutzung:**

Für die nördliche Teilfläche wird ein Zwischennutzung als öffentlicher Dorfplatz mit Befristung bis zum 01.05.2025 festgesetzt. Um die städtebauliche Ordnung des Gebiets im Sinne von § 8 Abs. 1 BauGB verbindlich zu regeln, ist bei Festsetzung einer befristeten Zulässigkeit von Nutzungen auch die Festsetzung der Folgenutzungen erforderlich (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Nur im Sonderfall – z.B. bei einer länger andauernden Zwischennutzung oder wenn unterschiedliche Folgenutzungen gleichermaßen in Frage kommen – kann darauf verzichtet werden. So ein Sonderfall liegt hier nicht vor. Im Gegenteil: Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass nach Auslaufen der befristeten Nutzung als öffentlicher Dorfplatz

- a) diese Fläche nicht dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen sein wird und
- b) auf dieser Fläche das Entwicklungsziel des FNP – Wohnen – umgesetzt wird und damit gleichzeitig andere Nachnutzungen ausgeschlossen werden, die u.U. ein Störpotenzial für die östlich angrenzenden Bestands-Wohngrundstücke darstellen könnten.

Als Folgenutzung wird insoweit die Wohnnutzung zugelassen, wie oben erläutert. Die zeitlich gestaffelte Zulässigkeitsregelung stützt sich auf die Ermächtigungsgrundlage des § 9 (2) Nr. 1 BauGB.

Die bis 05/2025 aufgeschobene Zulässigkeit der Wohnnutzung wird begründet mit dem zeitweilig noch erforderlichen Erhalt des Dorfplatzes. Nach der Maßnahmeplanung der Gemeinde ist die Fläche für die Verlagerung des Dorfplatzes erst zu dem genannten Zeitpunkt verfügbar. Die provisorische Zwischennutzung als Dorfplatz ist auch in Abstimmung mit der Flurneuordnungsbehörde erfolgt und berücksichtigt Nebenbestimmungen der als Flurneuordnungsmaßnahme bewilligten Flächenberäumung.

Eine Fortsetzung der Interimsnutzung als Dorfplatz unter der derzeitigen unbepflanzten Situation und eine Verschiebung der Aufstellung eines B-Plans für diesen Bereich auf den Zeitpunkt der Dorfplatz-Verlagerung wurde als unzweckmäßig verworfen. Denn mit der Überplanung in einem Zug soll gewährleistet werden, dass hinlänglich verlässliche Planungsgrundlagen für eine im Zusammenhang koordinierte Erschließungsplanung für beide Bauabschnitte entstehen. Dafür ist eine verbindliche Regelung auch für die zum späteren Zeitpunkt zuzulassende bauliche Nutzung und für den Trassenkorridor erforderlich.

Die Aufnahme von Ausnahmetatbeständen nach § 31 Abs. 1 BauGB zur Befristung bzw. Bedingung ist nicht möglich. Auch die grundsätzlich in Erwägung zu ziehende Möglichkeit von Befreiungen ist angesichts der im § 31 Abs. 2 BauGB genannten Befreiungsvoraussetzungen nicht gegeben.

## **5. Erschließung des Plangebietes**

### **5.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird im Zuge der bestehenden Zufahrt des Wohnblocks Rukietener Weg 2/2a/2b an den Rukietener Weg angeschlossen. Dazu wird eine Mischverkehrsfläche festgesetzt, die mittig zwischen dem Giebel des Wohnblocks und den längsseitig angeordneten Garagen in einer Breite von 6 m in das Plangebiet führt. Die Breite der Verkehrsfläche erlaubt den Ausbau einer 4,5 m .. 5 m breiten Fahrbahn und eines beidseitigen Bankettstreifens (Begegnung Pkw/Pkw als Regelanforderung; Begegnung Pkw/Lkw, Müllfahrzeug bei eingeschränktem Bewegungsraum unter der Voraussetzung einer umsichtigen Fahrweise bei reduzierter Geschwindigkeit ≤ 40 km/h – vgl. RAST 06, Pkt. 4.3, Bild 17). Sie genügt damit den verkehrlichen Anforderungen der Wohngebietsererschließung – vgl. empfohlener Regelquerschnitt (Planzeichnung).

Die gebietsinterne Verkehrserschließung wird an den Anforderungen des Anliegerverkehrs ausgerichtet. Der Anschluss an die sonstigen Siedlungsbereiche des Dorfes und an den überörtlichen Verkehr wird über die Hauptstraße (Ortsdurchfahrt der L13) hergestellt. Für den ersten Bauabschnitt ist eine Plangebietsererschließung als Sackgasse vorgesehen. Dies ist unbedenklich, da Fremd- oder Durchgangsverkehr anhand der zugelassenen Nutzungsarten (vgl. Pkt. 4.1) nicht zu berücksichtigen sind. Für den inneren Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr) wird deshalb am Kopfende der Planstraße des 1. BA eine Wendeanlage festgesetzt. Sie entspricht dem Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vgl. RAST 06, Bild 59).



Für den 2. BA nach Verlagerung des Dorfplatzes wird ab 01.05.2025 eine nördliche Fortsetzung der vg. Mischverkehrsfläche zugelassen.

Wegen der geringen Verkehrsbelegung und unter Berücksichtigung des nur geringen Fußgängerverkehrsaufkommens im Plangebiet besteht kein planbedingtes Erfordernis für die Anlage eines separaten Gehweges. Die Mischverkehrsfläche genügt den Anforderungen an die Begegnung von 2 Pkw und wird dem marginalen Verkehrsaufkommen aufgrund der geringen Gebietsgröße damit hinreichend gerecht.

Eine verkehrsrechtliche Festlegung als Tempo – 30 – Bereich wird angestrebt.

Zur Gewährleistung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr werden im öffentlichen Raum wechselseitig Parkstände für Besucher festgesetzt. Die Festsetzung soll gleichzeitig der Berücksichtigung bei der Parzellierung und bei der Planung privater Grundstückszufahrten dienen.

An den Einmündungen im Süden und Norden des Plangebietes in die vorhandenen Gemeindestraßen sind ausreichende Sichtverhältnisse nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen gewährleistet (Anfahrsicht, Anhaltesicht, RAST 06, 6.3.9.3). Die Sichtfelder der Einmündung in die übergeordnete Straße liegen im öffentlichen Raum; ihre Sicherung liegt insoweit im Zugriff der Gemeinde als Planungsträgerin bzw. der Verkehrsbehörde des Landkreises. Die freizuhaltenden Sichtfelder sind in der Planzeichnung zur vorläufigen Information gekennzeichnet. Sie wurden für Fahrgeschwindigkeiten von 30 km/h bemessen. Die abschließende Bestimmung von notwendigen Sichtfeldern hängt von Parametern ab, die erst mit der Erschließungsplanung und aufgrund entsprechender verkehrsrechtlicher Anordnungen festgelegt werden (Lage der Fahrbahn, zulässige Geschwindigkeit). Sie kann deshalb erst nach Vorliegen einer abgestimmten Erschließungsplanung erfolgen. Hieraus können sich auch für private Grundstücksflächen Höhenbeschränkungen auf 0,8 m für bestimmte Abschnitte der straßenseitigen Einfriedungen ergeben.

## 5.2 Technische Infrastruktur

### Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Plangebietes wird an bestehende Erschließungssysteme im Umfeld (Hauptstraße) angeschlossen. Das Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen soll örtlich versickert werden.

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WAZ und der Eurawasser Nord GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe der erforderlichen abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem WWAV, der Eurawasser Nord GmbH, der Gemeinde Hohen Sprenz und dem Erschließungsträger zu regeln.

Die Trinkwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet wird im Ringschluss geplant. Die vom Anlagenbetreiber benannten Anbindepunkte an die Versorgungsleitung in der Hauptstraße liegen an den Einmündungen Rukietener Weg (in Höhe des Wohnhauses Güstrower Str. 1a) bzw. an der Einmündung der Straße zum ehem. LPG-Stützpunkt (in Höhe des Wohnhauses Hauptstraße 63).

(Auf eine über den Hofbereich des Wohnblocks Rukietener Weg 2/2a/2b verlaufende TW-Leitung des WAZ (DN 100 Az) wird hingewiesen. Sie wird von den Auswirkungen dieses B-Plans nicht berührt. Die Leitung ist mit einem beidseitig 2 m breiten Schutzstreifen im Grundbuch dinglich gesichert.)

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Die LöWa-Bereitstellung ist über Hydranten aus dem Trinkwassernetz vorgesehen. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02<sup>2</sup> ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Damit wird der Grundschutz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen gewährleistet. Sofern individuell eine weiche Bedachung bevorzugt wird, ist die damit verbundene erhöhte Löschwasserbereitstellung im Bauantrag nachzuweisen (sh. Pkt. 4.2).

Die Trinkwasserleitung führt Löschwasser in Fb = 48 m<sup>3</sup>/h über 2h mit. Bei der LöWa-Planung ist entspr. TRW 405 für Hydrantenstandorte ein Löschbereich/Versorgungsradius von 150 m zu berücksichtigen.

Die Installation ggf. zusätzlich erforderlicher Hydranten ist beim Versorgungsunternehmen (Eurawasser GmbH) im Rahmen der Erschließungsplanung gesondert zu beauftragen; die Herstellungskosten sind Bestandteil der Erschließungskosten und werden dem künftigen Erschließungsträger übertragen.

<sup>2</sup> Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Das Schmutzwasser wird über die zentrale Ortsentwässerungsanlage in der Hauptstraße (DN 200 Stz) abgeleitet. Als Einbindungspunkt hat der Anlagenbetreiber den Abschnitt in Höhe des Wohnhauses Hauptstraße 63 / Einmündung der Straße zum LPG-Stützpunkt bestimmt.

Das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist gem. § 55 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) auf dem Grundstück zu versickern. Eine öffentliche Kanalisation ist nicht vorgesehen.

#### Energie:

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen (WEMAG) gewährleistet; die entsprechenden Versorgungsnetze sind neu aufzubauen. Der Erschließungsträger hat sich dazu rechtzeitig vor Baubeginn mit der WEMAG bezüglich der Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie und der Vorbereitung des Netzanschlusses neuer Gebäude in Verbindung zu setzen.

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist mit der HanseWerk AG als örtliches Gasversorgungsunternehmen abzustimmen. Eine Entscheidung über eine Gasversorgung des Plangebietes bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten. Eine Trassenfreihaltung für eine Gasleitung in Anlehnung an die DIN 1998 ist bei der Erschließungsplanung zu prüfen.

Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen) außerhalb des Straßenkörpers bereitzustellen; Anlagen der Gas- und Elt-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig. Verteilerschränke können im Randbereich der Verkehrsflächen untergebracht werden.

Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen. Im Anschlussbereich an die Hauptstraße und die Güstrower Straße sind bestehende Mittel- und Niederspannungskabel sowie eine Telekommunikationsleitung zu berücksichtigen.

#### Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen. Im Zuge der Plangebieterschließung ist ein Neuaufbau eines örtlichen TK-Netzes erforderlich. Die Telekom Technik GmbH als örtliches TK-Versorgungsunternehmen wird gebeten, in dem Neubaugebiet die Telekommunikationsversorgung mittels FTTH-Technik (Glasfaser) bis ins Haus sicherzustellen. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

In Abhängigkeit davon wird alternativ empfohlen, in der neu anzulegenden Planstraße eigene Leerrohre zu verlegen (Verpflichtung nach § 77i (7) DigiNetz-Gesetz), die dann im Falle eines geförderten Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen TK-Netzbetreiber verkauft werden können. Die Errichtung und Überlassung solcher ‚passiver Netzinfrastrukturen‘ regelt das DigiNetz-Gesetz.

#### Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Die Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Planstraßen / -wege. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch 5enaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

## **6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz**

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Dorfes.

Im Plangebiet sind 5 Fichten und ein Ahorn gesetzlich geschützt (vgl. Pkt. 2, § 18 NatSchAG M-V). Von einer nachrichtlichen Übernahme der Schutzobjekte in den B-Plan wurde abgesehen, weil mit der Erschließung und Nutzung der Baugrundstücke der Schutzstatus absehbar entfällt. Denn die Bäume befinden sich auf Flächen, die künftig vsl. einer Hausgartennutzung zufallen und von den Schutzbestimmungen des § 18 (1) NatSchAG ausgenommen sind.

### **Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB**

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

### **Artenschutz:**

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit von B-Plänen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes ist prüfen.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vgl. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Ein Artenschutzfachbeitrag als Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan war entbehrlich, weil das Plangebiet unmittelbar nach erfolgter Freilegung und Flächenberäumung keine Anhaltspunkte für nach § 44 (1) BNatSchG relevante Lebensraumpotenziale streng oder besonders geschützter Arten bietet. Deshalb kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die einem Vollzug des B-Plans entgegenstehen könnten, bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes zzt. nicht zu erwarten sind. Für Festsetzungen zur Gewährleistung des Artenschutzes im B-Plangebiet besteht deshalb kein Erfordernis.

Zum Zeitpunkt des erst ab 2025 zugelassenen 2. Bauabschnitts (WA 3, 4) könnte in Abhängigkeit von der Entwicklung der Dorfplatzfläche eine Überprüfung dieses Befundes erforderlich werden.

## 7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m <sup>2</sup> )	
		bis 01.05.2025:	ab 01.05.2025
1.	<b>Baugebiete (WA 1 - 3)</b>	<b>7.672</b>	<b>15.494</b>
	WA 1 (GRZ 0,30)	3.935	3.935
	WA 2 (GRZ 0,30)	3.737	3.737
	ab 01.05.2025: WA 3 (GRZ 0,30)	-	3.429
	ab 01.05.2025: WA 4 (GRZ 0,30)	-	4.393
2.	<b>Verkehrsflächen (öffentlich) – Mischverkehrsfläche –</b>	<b>1.113</b>	<b>1.666</b>
3.	<b>Grünflächen</b>	<b>8.555</b>	<b>180</b>
	Spielplatz - öffentlich	180	180
	Dorfplatz - öffentlich	8375	-
4.	<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>17.340</b>	<b>17.340</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich zufällige archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Gebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Baumpflanzungen im Abstand von weniger als 1,5 m zu Leitungstrassen sind seitens des Wasserver-/entsorgungsunternehmens nicht zustimmungsfähig. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz (TWSZ III) ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 (1) LWaG / § 40 (1) der VO über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Ab einer Bauhöhe von 30 m ü.G. können sich luftverkehrliche Betroffenheiten ergeben. Gegen die festgesetzte Bauhöhe von max. 10 m ü.G. bestehen keine Bedenken. Soweit einzelne baul. Anlagen – einschl. untergeordnete Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m ü.G. überschreiten, ist die militär. Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

In die Satzung werden gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften über die Vorgartennutzung und zur Höhe der Einfriedungen am öffentlichen Raum getroffen. Die Bauvorschriften dienen dem Zweck einer harmonischen Ortsbildentwicklung entlang des öffentlichen Raums Rechnung zu tragen. Bzgl. der festgesetzten Höhe von Einfriedungen wird darauf hingewiesen, dass hier nur gestalterische Regelungsabsichten verfolgt wurden und diese auch Angemessenheitskriterien bzgl. der priv. Abwehr von Diebstahl/Einbruch etc. (Versicherungsanforderungen) berücksichtigen. Nach den Erfordernissen der Erschließungsplanung können sich aus den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) weitergehende Höhenbeschränkungen auf 0,8 m für Teilabschnitte von Einfriedungen ergeben (vgl. Pkt. 5.1).