

Gemeinde Peenehagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 30/2022/17	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 30.05.2022	
	Verfasser: Frau Kunstmann	
B-Plan Nr. 2 "Wohnbebauung Groß Giewitz" Gemeinde Peenehagen, erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N		Bauausschuss Peenehagen
Ö	14.06.2022	Gemeindevertretung Peenehagen

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt den anliegenden, geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form. Die Begründung wird gebilligt.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass nur zu den geänderten Sachverhalten Stellungnahmen abgegeben werden können. Da die Änderung nur geringfügig ist, wird die Stellungnahme verkürzt. Die verkürzte Auslegung erfolgt vom 04.07.-18.07.2022. Die Veröffentlichung der Auslegung erfolgt im Landkurier Nr. 06/22 mit Erscheinungsdatum 25.06.2022.
3. Die von dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zu beteiligen.
4. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

- siehe Erläuterung in der Anlage

Anlage/n:

Erläuterungen zu B 30/2022/17
geänderter Entwurf zum B-Plan Nr. 2
Begründung

Frau Kunstmann

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
10				

Aufgrund von § 24 Abs. 1 KV M-V waren _____ Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Bürgermeisterin

Anlage 1 zu B 30/2022/17 – Erläuterungen zum Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat am 03.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.09.2020 bis zum 09.10.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB im o.g. Auslegungszeitraum (September 2020) beteiligt worden.

Eine Abwägung und ein erforderlicher Satzungsbeschluss haben sich bis heute verzögert, da die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag bzgl. der Löschwasserversorgung und die anschließende Unterzeichnung und Beurkundung des städtebaulichen Vertrages bis Anfang Mai 2022 andauerten.

Aufgrund der jetzt vorliegenden Erschließungsplanung (durch die Investorin - Frau Marlies Lauck) ist nun aber eine Änderung bezüglich der Baumreihe entlang der Kreisstraße und bezüglich der Grundstückseinfahrten zu besprechen. Gemäß der vorliegenden Erschließungsplanung wird straßenbegleitend ein Grünstreifen bestehen bleiben in dem sich auch die derzeitig bestehenden Bäume befinden. Im Anschluss an diesen Grünstreifen ist eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Bei der Herstellung der Mulde würde das Wurzelwerk der Bäume enorm beschädigt werden. Ein Abgang oder zumindest eine enorme Schädigung der Bäume wäre in Zukunft zu erwarten. Die vorhandenen Bäume sind noch ziemlich klein (max. 40 cm Stammumfang – Eschen-Ahorn) und weisen bereits jetzt starke Beschädigungen auf. Daher wird es als sinnvoll erachtet die Bäume zu entfernen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, wo und wie viele Nachpflanzungen erfolgen müssen. Es könnte auch wieder eine neue, straßenbegleitende Baumreihe entstehen. Dies ist aber im Zuge des Verfahrens im Details zu prüfen und zu besprechen. **Der Erhalt der Bäume wurde daher aus dem B-Plan herausgenommen. Daraus resultierend muss höchstwahrscheinlich eine neue Baumreihe nachgepflanzt werden.** In einer erneuten verkürzten Auslegung (2 Wochen) bekommt die Öffentlichkeit die Möglichkeit hierzu Stellungnahmen abzugeben. Als Träger öffentlicher Belange wird nur die untere Naturschutzbehörde des Landkreises beteiligt. Die Nachpflanzungen werden im Zuge der Beteiligung mit der UNB besprochen.

Weiterhin wurde eine Änderung der Grundstückseinfahrten vorgenommen. Diese werden nun als Doppelzufahrten, gemäß anliegendem Entwurf hergestellt. Somit werden verkehrsbehinderten Abfahrten von der Kreisstraße auf die Hälfte minimiert.

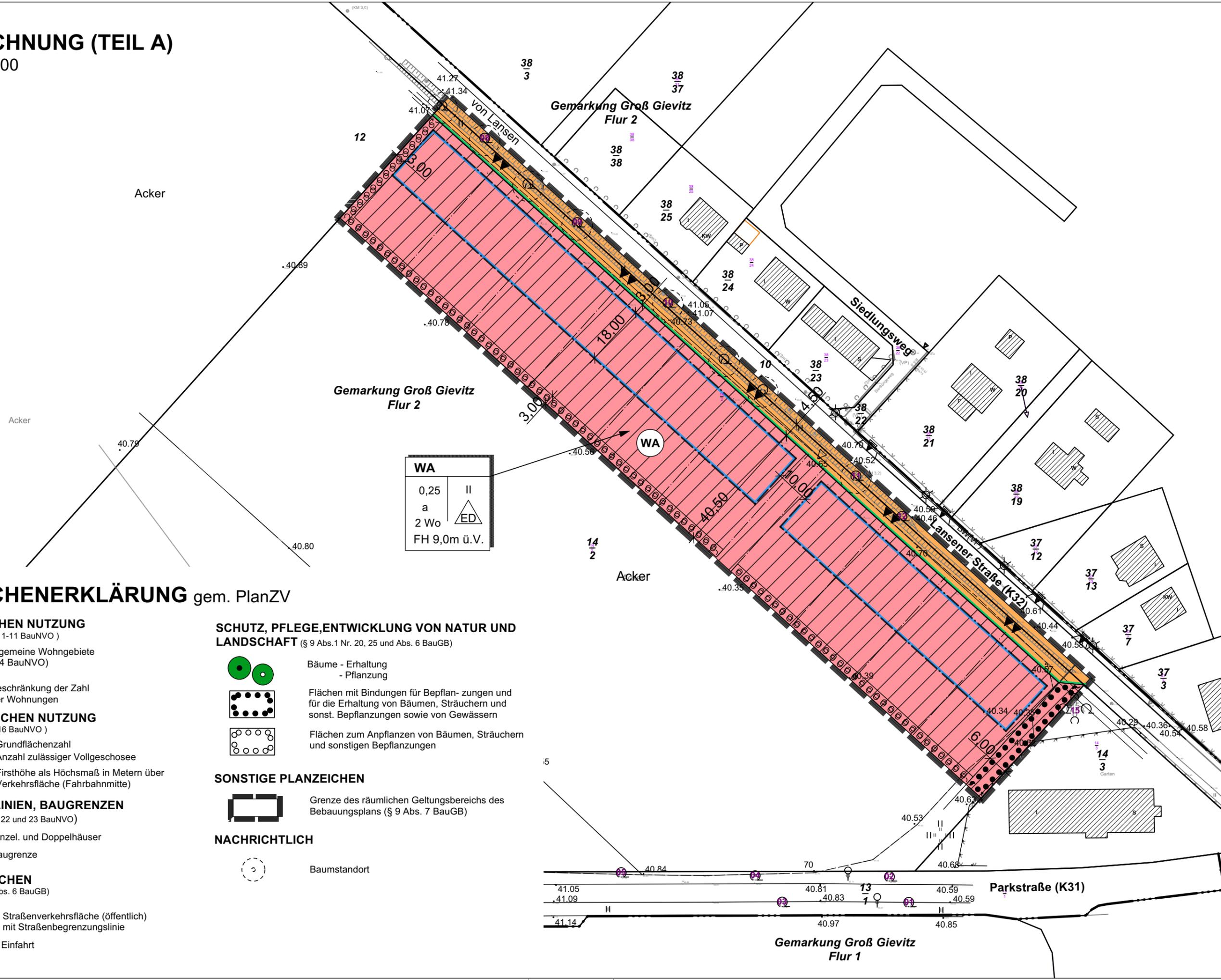
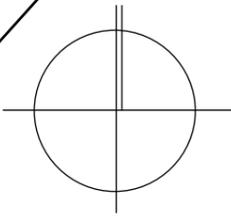
Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen.

30.05.2022

S.Kunstmann

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000

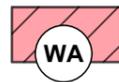


WA	
0,25	II
a	
2 Wo	FH 9,0m ü.V.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25

Grundflächenzahl

II

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

FH 8,5 m ü.V.

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Einzel- und Doppelhäuser



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie



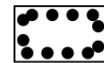
Einfahrt

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

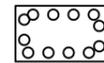
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume - Erhaltung
- Pflanzung



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

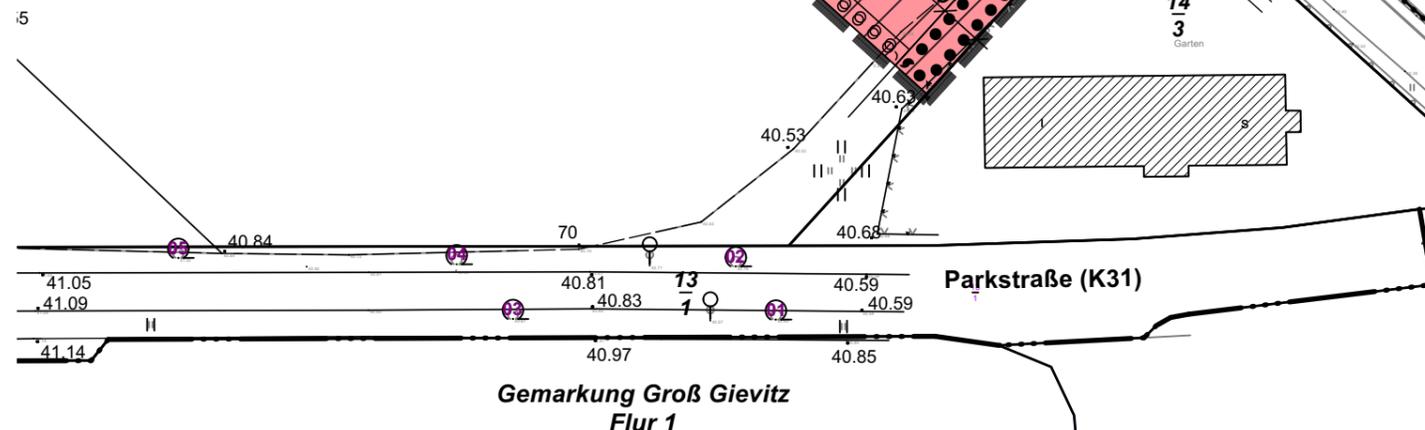


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICH

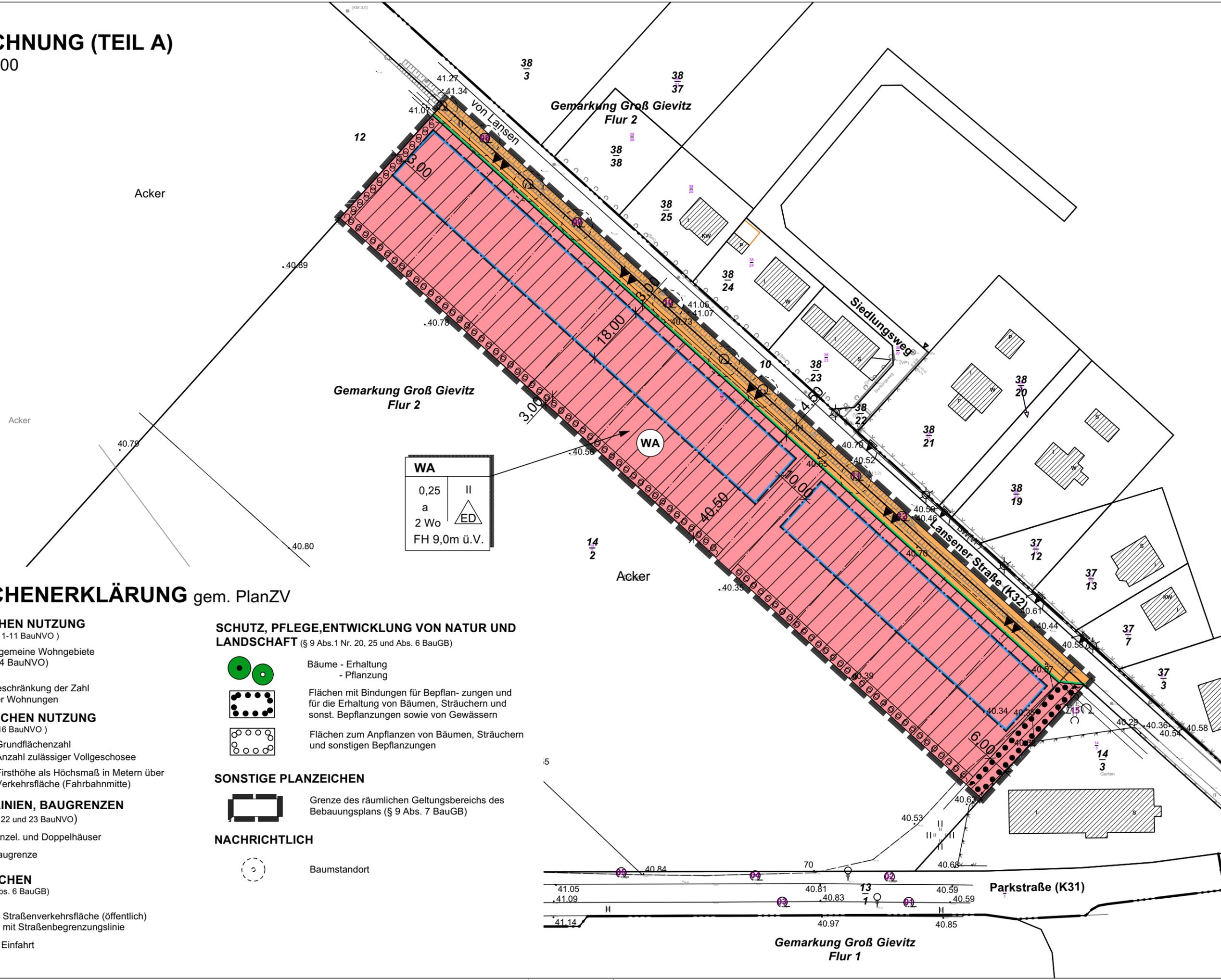
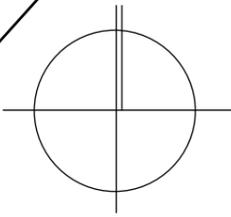


Baumstandort



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



WA	
0,25	II
a	ED
2 Wo	FH 9,0m ü.V.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2 Wo

Beschränkung der Zahl
der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25

Grundflächenzahl

II

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

FH 8,5 m ü.V.

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über
Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Einzel- und Doppelhäuser



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
mit Straßenbegrenzungslinie



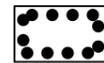
Einfahrt

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND

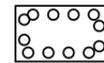
LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume - Erhaltung
- Pflanzung



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

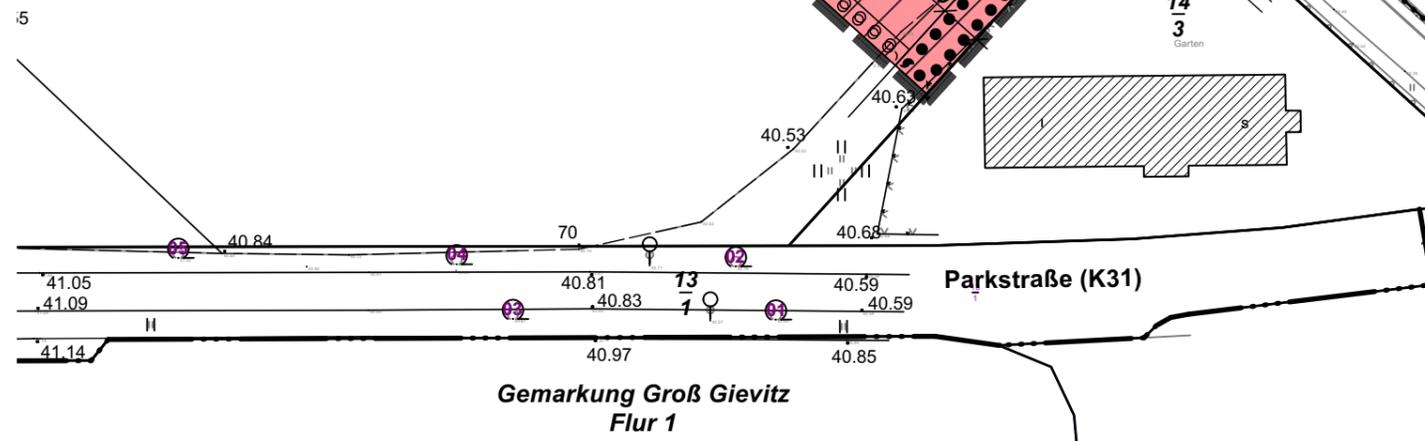


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICH



Baumstandort



lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Peenehagen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 02 „Wohnbebauung Groß Gievitz“

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht

Offenlagefassung (gem. § 4a Abs. 3 BauGB)

SATZUNG der Gemeinde Peenehagen

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitz" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitz" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) WA „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 (2, 3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5, 6, 9) BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser / -wohnungen mit Ausnahme von Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

I.2) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

I.2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu 20 m Länge errichtet werden.

I.2.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Gebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gewächshäuser, Gartengeräteschuppen und Kleintierställe.

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2,0 m einhalten.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

a) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB): Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche im WA-Gebiet ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

b) Flächen zum Anpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB): In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine aus überwiegend heimischen Sträuchern bestehende, einreihige Hecke anzulegen. Die Hecke ist durch ein entsprechendes Pflegemanagement artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Empfohlen werden die Arten *Corylus avellana* (Haselnuss), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn) und *Viburnum opulus* (Schneeball).

c) Ersatzpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB): Der Baumbestand im Plangebiet ist nachrichtlich dargestellt. In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist eine Entnahme der Bäume zulässig. Die UNB legt den Umfang der Ersatzpflanzungen für die zu entnehmenden Bäume, den Standort der Ersatzpflanzungen sowie den Pflegeumfang und die Pflegedauer fest.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

I.4.1) Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind jeweils bis zu einer Breite von maximal 4,25 m zulässig. Die Lage der Zufahrten ist in der Planzeichnung vorgegeben. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

Ausnahmsweise können Zufahrten auch an anderen Stellen als in der Planzeichnung vorgegeben zugelassen werden, wenn für das betreffende Grundstück keine Zufahrten ausgewiesen wurden.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachgestaltung

Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung im Bereich zwischen 22 und 49 Grad zu errichten.

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe von mind. 0,5 m sowie zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

III) Hinweise

III.1) Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3)).

III.2) Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (Gehölzbrüter und Vögel des Offenlands). Zur Vermeidung artenschutzrecht-

licher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Auch die Baustelleneinrichtung / Baufeldfreimachung sollte in o.g. Zeitraum erfolgen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	6
1.1.) Plangebiet	6
1.1.1.) Lage des Plangebiet	6
1.1.2.) Plangrundlage	6
1.2.) Grundlagen der Planung	6
1.2.1.) Planungsziele	6
1.2.2.) Verfahren	6
1.3.) Übergeordnete Planungen	7
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung	7
1.3.2.) Flächennutzungsplan	8
1.4.) Zustand des Plangebiets	8
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	8
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebiets	8
2.) Städtebauliche Planung	9
2.1.) Nutzungskonzept	9
2.2.) Festsetzungen	10
2.3.) Flächenbilanz	13
2.4.) Erschließung	13
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	13
2.4.2.) Medientechnische Erschließung	14
3.) Auswirkungen	15
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	15
3.2.1.) Allgemeines	15
3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	16
3.2.3.) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	18
3.2.4.) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens	18
3.2.5.) Eingriffsermittlung	19
3.2.6.) Belange des Artenschutzes	19
3.2.7.) Zusammenfassende Beurteilung	25
Quellenverzeichnis	25

1.) Grundsätze

1.1.) Plangebiet

1.1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet umfasst einen Bereich mit insgesamt knapp 1,2 ha am westlichen Ortsrand des Ortes Groß Gievititz zwischen im Norden *Lansener Straße* (K 32) und *Parkstraße* (K 31) im Süden, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstücks 14/2 der Flur 2, Gemarkung Groß Gievititz. Einbezogen wurde der angrenzende Streifen des Straßenflurstücks (Flst. 10) bis zur bestehenden Fahrbahn.

1.1.2.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer topographischen Vermessung durch das Vermessungsbüro Andre Jeske, Waren an der Müritz von 02/2020 im Höhenbezugssystem DHHN 92.

1.2.) Grundlagen der Planung

1.2.1.) Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll entlang der *Lansener Straße* ein kleines Wohngebiet zur Arrondierung der Ortslage entwickelt werden. Die Planung dient der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung.

1.2.2.) Verfahren

Das Plangebiet besteht aus an die Ortslage angrenzenden Ackerflächen. Nördlich und östlich schließen sich Wohngrundstücke an. Angesichts der Anbindung an den Siedlungsbereich sowie des Planungsziels (Entwicklung von Wohnnutzung) kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das vereinfachte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 von der Gemeindevertretung gefasst.

Mit einer zulässigen Grundfläche von 2.584 qm bleibt der Bebauungsplan weit unterhalb der Schwelle des § 13b BauGB von 10.000 qm. Schon aufgrund der Ausrichtung auf Wohnungsbau ist erkennbar, dass keine UVP-pflichtige Vorhaben errichtet werden sollen. Aufgrund des vergleichsweise großen Abstands sind keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Natura 2000-Gebiete zu erkennen. Störfallbetriebe sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden, so dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2 und 3) Satz 1 BauGB entsprechend. Der Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) von 2011 ist der Bereich des Plangebiets als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die beiden Kreisstraßen sind als Abschnitte des bedeutsamen flächenerschießenden Straßennetzes sowie des regional bedeutsamen Radroutennetzes vermerkt. Die überlagernde Darstellung eines Tourismusentwicklungsraums beschränkt sich auf das Umfeld des Torgelower Sees und beginnt erst südlich der K 31.

Die Gemeinde Peenehagen ist Bestandteil des ländlichen Raums, der nach 3.1.1(1) RREP in seiner Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden soll, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Der Ort Groß Giewitz ist Nahbereich des Mittelzentrums Waren (Müritz).

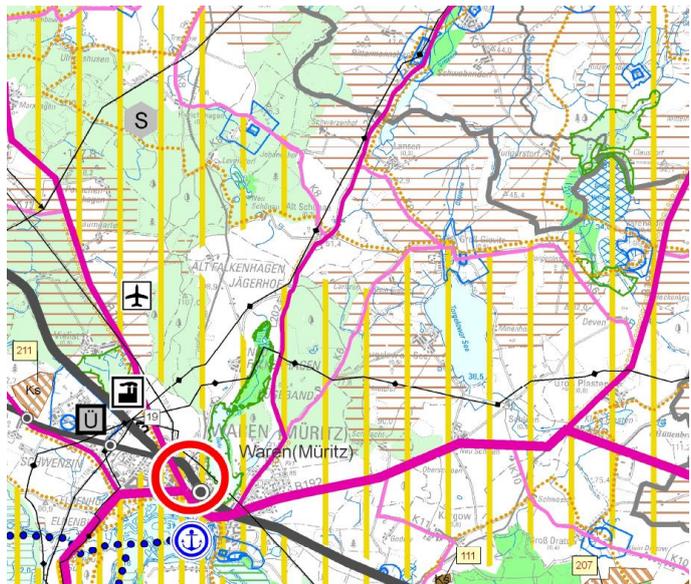


Abbildung 1: Karte RREP, Ausschnitt ohne Maßstab

Nach 3.1.4(1) RREP soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Mit der Darstellung als Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Siedlungsentwicklung vorgezeichnet. Die Ertragsmesszahl (EMZ) der entzogenen Ackerfläche ist vergleichsweise gering und liegt insgesamt nur bei knapp 36. Angesichts der verbleibenden Größe des Feldblocks ist der Flächenentzug gering.

Nach der Zielsetzung 4.1(4) RREP ist die Wohnbauflächenentwicklung in nichtzentralen Orten am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Dabei hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen, wobei sich die Siedlungsentwicklung allgemein unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen soll.

Mit einer Entwicklung im Siedlungsbereich (kleinteilige Arrondierung in vorgeprägten Bereichen entlang bestehender Verkehrsflächen) in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Baufläche vorgesehen ist, wird eine sparsame Nutzung von Grund und Boden sichergestellt. Durch die Nutzung bereits erschlossener Standorte wird einer weiteren Zersiedlung und einem überdimensionierten Flächenverbrauch entgegengewirkt. Erschließungs- und Infrastrukturkosten können damit vermieden und eingespart werden.

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Nach 4.1(4) LEP sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf nach 4.5(2) LEP zudem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die Böden im Plangebiet weisen lediglich Ackerzahlen zwischen 30 im Süden von 40 im Norden des Plangebiets auf.

1.3.2.) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen (Abbildung 2). Im Norden schließen Wohnbauflächen an. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4.) Zustand des Plangebiets

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich am Rand des Siedlungsbereichs des Ortes Groß Giewitz, der von Wohngebäuden (*Lansener Straße 1 bis 4, Siedlungsweg 16, 18, 20*) geprägt ist. Im angrenzenden Gebäude *Parkstraße 1* befindet sich ein nicht störender Gewerbebetrieb (Avero Pflgeteam UG haftungsbeschränkt). Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zumeist mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt (Teil des Feldblocks DEMVLI086BA30011 mit insg. 118 ha). Während in der nördlichen Hälfte des Plangebiets Lehmiger Sand (IS) mit einer Ackerzahl von 40 vorliegt, stehen im Süden Anlehmiger Sand (SI) bzw. Sand (S) mit einer Ackerzahl von jeweils 30 an.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebiets

Der Ort Groß Giewitz liegt selbst außerhalb, jedoch angrenzend an Schutzgebiete nach nationalem Recht (vgl. Abbildung 4).

Die Ortslage grenzt im Süden das Land-schaftsschutzgebiet (LSG) L 46 *Torgelower See*, festgesetzt durch Verordnung des Landkreises Müritz vom 25.10.1995. Das LSG beginnt südlich der K 31 in einem Abstand von rund 10 m.

Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand >2,2 km (GGB DE 2442-301 *Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren*).

Gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V ge-



Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Abbildung 4: LSG (grün), Quelle Umweltkarten M-V

geschützte Biotope oder Geotope sind gemäß Biotopatlas des Landes M-V im Plangebiet bzw. direkt angrenzend an dieses nicht gelistet. In der Umgebung liegen:

- MUE06037: Hecke; nicht diff. Baumbestand (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken) mit 0,1831 ha; die Hecke verläuft straßenbegleitend nördlich der K 32.
- MUE06035: temporäres Kleingewässer; Gehölz; Weide; Erle; Hochstaudenflur; Großseggenried; Phragmites-Röhricht (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) mit 0,7010 ha in einem Abstand von gut 190 m nordwestlich,

Die südlich punktuell angrenzende *Parkstraße* (K 31) wurde vor einigen Jahren beidseitig mit Alleebäumen bepflanzt, die dem Schutz nach § 19 NatschAG M-V unterliegen.



Abbildung 5: gesetzlich geschützte Biotope, Quelle Umweltkarten M-V

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll eine Wohnbauentwicklung vorbereitet werden und damit die Bebauung nördlich der *Lansener Straße* auf der Südseite vervollständigt werden. Geplant sind 10 Bauplätze, die bei jeweils rund 1.000 qm Grundstücksfläche am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Anteil Gartenflächen erlauben. Entstehen sollen selbstgenutzte Eigenheime, wobei die Integration einer Einliegerwohnung nicht planungsrechtlich ausgeschlossen werden soll. Dabei ist davon auszugehen, dass jedes Eigenheim nur eine Hauptwohnung erhalten wird und – sofern eine Einliegerwohnung errichtet wird – diese entweder als untergeordnete Ferienwohnung gewerblich verwendet oder bedarfsweise im engeren familiären Kontext der Hauptnutzer eigengenutzt wird (z.B. durch erwachsene Kinder, pflegebedürftige Eltern oder als Unterkunft für eine häusliche Vollzeitpflege).

Im Zuge der Arrondierung soll der Ausbau der *Lansener Straße* durch die Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs auf der Südseite vervollständigt werden. Zum Schutz des vorhandenen Grünstreifens wird der Gehweg im Bereich der derzeitigen Ackerfläche vorgesehen; das Straßengrundstück wird hierzu auf ganzer Länge um 4,5 m verbreitert.

In der Mitte des Baugebiets gegenüber der Einmündung des *Siedlungswegs* wird eine Zäsur berücksichtigt, um im Falle einer zukünftigen Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen eine Vernetzung innerhalb des Siedlungsgebiets herstellen zu können.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Stand 05/2022

2.2.) Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen und schließen damit einzelne gewerbliche Nutzungen nicht gänzlich aus. Für das Plangebiet soll der Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets nach BauNVO jedoch nur eingeschränkt übernommen werden, um den Fokus stärker auf die Wohnnutzung zu richten. Ausgeschlossen aus dem Katalog nach § 4 (2, 3) BauNVO bleiben:

- Der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe, da solche zentral im kleinen Ort Groß Giechwitz im fußläufig erreichbaren historischen Ortskern angeordnet werden sollen.
- Anlagen für Verwaltungen, da diese – falls überhaupt in der kleinen Gemeinde ein Bedarf besteht – allenfalls nur im Ortszentrum sinnvoll angesiedelt wären.
- Gartenbaubetriebe, da diese meist flächenintensive Nutzung als der Landwirtschaft zuzuordnende Anlagen (vgl. § 201 BauGB) auch im Außenbereich entstehen können, so dass hierfür keine Flächen im Wohngebiet vorgehalten werden müssen.
- Tankstellen, da diese wohngebietsfremden Verkehr von der nahen Kreisstraße umlenken und in das Wohngebiet hineinziehen würden.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von räumlich untergeordneten touristisch genutzten Einliegerwohnungen in Wohngebäuden sowie eigenständige Ferienhäuser, da eine selbstständige fremdenverkehrliche Nutzung mit der Entwicklung der Wohnnutzung im Widerspruch stünde.

Insgesamt sind damit regulär zulässig: Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können ergänzend im Einzelfall sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern zugelassen werden. Solche nicht störende Gewerbebetriebe werden vor allem wohnungsnah ausübende Dienstleistungen wie Fußpflege, Werbegraphik, Hausmeisterservice, Wohnungsverwaltung o.ä. umfassen können. Ohne gesonderte Nennung sind nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, generell in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Entsprechende Angebote ermöglichen eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten und berücksichtigen damit nicht zuletzt auch die Bedürfnisse von Familien mit Kindern.

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus einzelne Ferienwohnungen, die als Einliegerwohnung nur eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung haben (vgl. § 13a BauNVO). Grundsätzlich ist die Wohnnutzung im Ort vor einer Verdrängung durch fremdenverkehrliche Nutzungen zu schützen. Die zumeist vom Eigentümer selbst genutzten Eigenheime bieten aber aufgrund der hohen sozialen Kontrolle die Möglichkeit, abweichend vom generellen Ausschluss der kleinen Beherbergungsbetriebe hier in untergeordnetem Umfang (d.h. als Ausnahme) auch einzelne Ferienwohnungen zu integrieren (sog. eigentümergeleitete Ferienwohnungen). Private Fremdenvermietung hat in Urlaubsregionen eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das jeweilige Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung der ortsansässigen Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus und ist daher zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung grundsätzlich gerechtfertigt. Durch die Integration des Ferienwohnens in ansonsten dauerhaft genutzte Wohngebäude wird eine soziale Kontrolle durch Vermieter / Eigentümer sichergestellt, wodurch ein rücksichtsloses Verhalten seitens der Gäste verhindert werden kann. Angesichts der Beschränkung auf Zweifamilienhäuser sowie der Vorgabe, dass der einzelnen Ferienwohnung nur eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zukommen darf, ist der Umfang der ausnahmsweise möglichen touristischen Nutzung stark eingeschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzung wird auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bereichsweise differenziert.

Für die Eigenheime wird eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte zugelassen. Mit einer GRZ von 0,25 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO bewusst nicht ausgeschöpft, um der im ländlichen Raum üblichen geringen Bebauungsdichte zu entsprechen. Bei Grundstücksgrößen um 1.000 qm lassen die Festsetzungen großzügige Eigenheime zu. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO ist sichergestellt, dass deutlich mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und zu begrünen ist (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich vorwiegend um eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach. Ergänzend sollen jedoch auch die energetisch günstigen Würfelhäuser (zweigeschossig mit flachgeneigtem Dach) zugelassen werden können, die in der Gebäudehöhe insgesamt nicht höher ausfallen als die traditionellen Steildachhäuser. Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden daher zwei Vollgeschosse zugelassen, gleichzeitig bleibt die Gesamthöhe einheitlich auf 9,0 m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche beschränkt, was der Höhe von eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Steildach entspricht. Bei den zweigeschossigen Gebäuden bleibt die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses praktisch ausgeschlossen. Durch den Bezug auf die Höhenlage der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) wird trotz des topographisch leicht abfallenden Geländes ein einheitliches Straßenbild gewährleistet.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit einem 18,0 m tiefen Baufeld entlang der *Lansener Straße* wird eine straßenbegleitend einreihige

ge Bebauung zugelassen, die nur durch eine mögliche Zufahrt in den rückwärtigen, d.h. südwestlichen Grundstücksteil unterbrochen wird. Die Tiefe des Baufeldes ermöglicht eine gewisse Variation in der Anordnung der Wohnhäuser und damit die Ausbildung sichtgeschützter gebäudenaher Freiflächen z.B. durch winkelförmige Baukörper oder seitliche Vorbauten.

Der rückwärtige Grundstücksbereich soll generell von hochbaulichen Anlagen sowie von Stellplätzen freigehalten werden; hierzu wird die Regelung nach § 23 (5) BauNV hinsichtlich der Anordnung von Nebengebäuden (mit Ausnahme von Gewächshäusern, Gartengeräteschuppen und Kleintierställen), überdachten Stellplätzen und Garagen eingeschränkt. Gewächshäuser, Gartengeräteschuppen und Kleintierställe sind typische Anlagen ländlicher Nutzgärten, ein gewisser Abstand solcher Anlagen zur regulären Wohnnutzung vermeidet Konflikte hinsichtlich möglicher Geruchs- oder Lärmbelastung.

Zum Gehweg bleibt durchgehend ein Vorgarten von mind. 3,0 m Tiefe erhalten. Um einen durchgehenden Vorgartenbereich grundstücksübergreifend frei zu halten, sollen Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. untergeordnete Vorbauten und Vordächer), nur zugelassen werden, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 2,0 m einhalten.

Die Ausweisung eines straßenbegleitend durchlaufenden Baufelds erhält für die späteren Eigentümer eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksbreiten. Um unmaßstäblich lange Baukörper auszuschließen, wird zum Einen die Bauweise als abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 20,0 m festgelegt. Zum Anderen bleibt die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal jeweils 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen in der Ausweisung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten.

An die bestehende Fahrbahn (außerhalb des Geltungsbereichs) schließt sich zukünftig ein 5,0 m breiter Grünstreifen an, der entlang der privaten Baugrundstücke durch einen 2,0 m breiten Gehweg flankiert wird. Die Fläche wird als Verkehrsfläche dargestellt, da sie der Entwässerung der Verkehrsfläche dient. Eine innere Gliederung der Fläche wird nicht festgelegt, damit im Rahmen der späteren Umsetzung ein gewisser Spielraum entsteht.

Für die Grundstückszu- und -ausfahrten werden konkrete Vorgaben gemacht (Lage sowie maximale Breite), um einen möglichst durchgehenden Grünstreifen zu gewährleisten.

Von einer Festsetzung des Baumbestandes zum Erhalt wird abgesehen, da der vorhandene Baumbestand nach Baumkontrolle durch das Amt Seenlandschaft in Hinblick auf die Baumart, die großen Totholzanteile, die Bruchgefahr und die Wuchsrichtung der Kronen in den Lichtraum der Kreisstraße mit der damit verbundenen eingeschränkten Verkehrssicherheit nicht erhaltenswert scheint. Daher wird der Baumbestand im Plangebiet nur nachrichtlich dargestellt. In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist eine Entnahme der Bäume zulässig. Die UNB legt den Umfang der Ersatzpflanzungen für die zu entnehmenden Bäume, den Standort der Ersatzpflanzungen sowie den Pflegeumfang und die Pflegedauer fest.

Für die privaten Baugrundstücke werden zum Schutz des Landschaftsbilds eine Randeingrünung (3,0 m breite Heckenpflanzung) sowie eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Bei rund 1.000 qm Grundstücksgröße ergeben sich durch die Festsetzung in der Regel 2 Pflanzungen je Grundstück, die entsprechend der jeweiligen Gartengestaltung frei angeordnet werden können. Empfohlen werden die heimischen Arten *Corylus avellana* (Haselnuss), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn) und *Viburnum opulus* (Schneeball).

Allgemein ist bereits die Ausweisung einer moderaten baulichen Dichte im WA-Gebiet, die die Obergrenze des § 17 BauNVO nicht ausschöpft, als Maßnahme zur Grünordnung zu werten. Die festgesetzte GRZ von 0,25 gewährleistet, dass mehr als 60% der Baugrundstücksflächen dauer-

haft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Örtliche Bauvorschriften

Gestalterisch sollen die hinzutretenden Gebäude den Charakter der angrenzend bestehenden Bebauung aufnehmen und weiterführen.

Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung im Bereich zwischen 22 und 49 Grad zu errichten. Damit ist sichergestellt, dass alle Hauptgebäude ein prägendes Dach erhalten, das konstruktiv grundsätzlich eine Ziegel- / Pfanneneindeckung erhalten kann. Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden wird sich die Dachneigung angesichts der festgesetzten maximalen Firsthöhe dabei eher im unteren zulässigen Bereich bewegen. Einheitlich wird die Dachform entsprechend der traditionell regionalen Bauformen auf Sattel- bzw. Walm- und Krüppelwalddächer begrenzt.

Um das Erscheinungsbild des geneigten Daches zu gewährleisten, wird ergänzend die Größe der möglichen Dachaufbauten reglementiert. Für Gauben wird ein Abstand zu First, Traufe sowie zum Ortgang (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte) berücksichtigt, da insb. die Kanten der Dachfläche für das Erscheinungsbild des geneigten Daches wichtig sind. Die Gesamtbreite aller auf einer Dachfläche eingebauten Gauben bleibt auf 3/4 der gesamten Dachlänge beschränkt, um zu verhindern, dass das geneigte Dach zu bloßen Verkleidung gerät.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt sieht die Planung die Ausweisung von 10.320 qm Wohngebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 2.584 qm bzw. einer Versiegelung im Sinne § 19 (4) BauNVO von 3.875 qm vor.

Nutzung	Größe	An- teil	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Allgemeine Wohngebiete	10.334 qm	85%	2.584 qm	3.875 qm
Verkehrsflächen	1.756 qm	15%	--	781 qm*
Gesamtgebiet	12.090 qm		2.584 qm	4.656 qm

* davon Verkehrsgrün ca. 250 lm * 5,0 m abzüglich 11 Überfahrten `25 m = 975 qm

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an bestehende, öffentlich gewidmete *Lansener Straße* (Kreisstraße K 32).

Für den Straßenausbau soll das Straßengrundstück um rund 4,5 m verbreitert werden. Im Zuge der Anlage des Baugebiets soll auch der straßenbegleitende Gehweg auf der Südseite der Straße vervollständigt werden. Die notwendigen 10 Grundstückszufahrten sollen in 5 doppelte Zufahrten zusammengefasst werden. Dies führt zu weniger Anbindungen an den Straßenraum mit größeren Abständen untereinander und ermöglicht größere zusammenhängende Grünflächen und Versickerungsmulden (s.u.). Durch die Zusammenlegung der Grundstückszufahrten können die maximalen Breiten je Grundstückszufahrt auf 4,25m reduziert werden.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde der Stadt Neustrelitz, einzuholen.

2.4.2.) Medientechnische Erschließung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale öffentliche Leitungsnetz des Müritz Wasser- / Abwasserzweckverbands, das im Planbereich zu ergänzen ist. Trinkwasserversorgungsleitungen liegen sowohl in der *Warener Landstraße* als auch im *Siedlungsweg* an.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Im ländlichen Raum stellt der Müritz Wasser- / Abwasserzweckverband kein Löschwasser zur Verfügung, auch wenn die Transportleitung PE 180 in der *Warener Landstraße* eigentlich eine ausreichende Dimensionierung aufweist. Die reguläre Löschwasserversorgung im Ort Groß Gievitze wird bisher durch Löschwasserentnahme aus der Peene sowie dem Torgelower See gewährleistet, jedoch wird der zulässige Abstand zumindest bei den drei nördlichen Grundstücken im Plangebiet überschritten. Um vom Wasserstand der Peene unabhängig zu werden, wird derzeit durch die Gemeinde ein Konzept zur Löschwasserversorgung für den Siedlungsbereich erstellt. Zur Absicherung der Löschwasserversorgung für die vorliegende Planung haben sich die Vorhabenträgerin und die Gemeinde darauf geeinigt, die Löschwasserversorgung durch einen Löschwasserbrunnen (DIN 14220) zu gewährleisten. Die Herstellung des Brunnens erfolgt im Auftrag der Investorin. Ein Löschwasserbrunnen ist als Nebenanlage im Baugebiet zulässig.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Müritz Wasser- / Abwasserzweckverband. Die Schmutzwasserentsorgung kann über die anliegenden örtlichen Anlagen abgesichert werden. Das Schmutzwasser ist vorrangig dem Abwasserkanal DN 400 B in der *Parkstraße* zuzuführen.

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser ist Abwasser gem. § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG, § 40 (1, 4) LWaG M-V. Da in Groß Gievitze kein öffentliches Abwassernetz besteht, ist der Müritz Wasser- / Abwasserzweckverband von der Beseitigungspflicht befreit und das auf den Grundstücken und Verkehrswegen anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Das auf Dachflächen sowie in Wohngebieten auf den versiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen und kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Angesichts von Grundstücksgrößen von rund 1000 qm bei insgesamt geringer baulicher Nutzung (GRZ 0,25) sowie grundsätzlich sandigen Bodenverhältnisse (lehmiger Sand (IS), anlehmiger Sand (SI) bzw. Sand (S)) ist die Versickerung wie in den angrenzenden Siedlungsbereichen zwar gewährleistet. Für lehmigen oder schluffigen Sand ist allgemein von Durchlässigkeitsbeiwerten k_f 10^{-6} bis 10^{-5} m/s auszugehen, was allerdings nur eine langsame Versickerung ermöglicht. Im Zuge der Erstellung der Tiefbau- und Erschließungsplanung wurde unter Berücksichtigung des Baugrundgutachtens rechnerisch ermittelt, dass das anfallende Niederschlagswasser über Sickermulden abgeleitet werden muss. Diese sollen zwischen zu erstellendem Gehweg und Versickerungsflächen der Straße angeordnet werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Gebietes mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch das örtliche Versorgungsunternehmen gesichert werden. Die Versorgungsleitungen werden im neuen Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen verlegt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die aktuelle Abfallwirtschaft im Landkreis (Abfallsatzung) durch den Landkreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Abschnitt 1.2) sind folgende öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die sozialen Belange, v.a. unter dem Aspekt der Sicherung der Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden mit der Ausrichtung auf Wohnnutzung berücksichtigt.
- Die Belange der Landwirtschaft: Durch die Planung entsteht ein Flächenentzug für die Landwirtschaft in einer Größenordnung von ca. 1 ha. Die Ertragsmesszahl (EMZ) der entzogenen Ackerfläche ist vergleichsweise gering und liegt insgesamt nur bei knapp 36. Angesichts der verbleibenden Größe des Feldblocks von 117 ha ist der Flächenentzug als gering zu bewerten.
- Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Der Planungsbereich umfasst siedlungsnahen Flächen mit zweiseitigem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage. Mit der Planung werden neue Eingriffe durch die Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen zugelassen, die jedoch angesichts der geringen Größe sowie der Vornutzung und Lage nicht erheblich sind. Im Rahmen des § 13b BauGB gelten planbedingte Eingriffe als bereits zulässig und erfordern keinen Ausgleich.
Ausgenommen hiervon sind geschützte Landschaftsbestandteile (Einzelbäume), die erfasst und nachrichtlich dargestellt werden.

Die privaten Belange sind angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies betrifft die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbarn.

Für das private Grundstück innerhalb des Plangebiets besteht angesichts der Lage im Außenbereich kein Baurecht. Die Grundstückseigentümer der zukünftigen Baugrundstücke haben bei der Gemeinde den Antrag auf Planung gestellt.

Für die Nachbarschaft entstehen durch die Planung keine Nutzungskonflikte. Durch die Beschränkung auf eine vorwiegende Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets bleiben gewerbliche Nutzungen auf nicht störende Betriebe beschränkt.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines

Die Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Sie konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Das Plangebiet umfasst neben dem Randstreifen der bestehenden Straße intensiv genutzte Ackerflächen im direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Umfeld des Plangebiets ist im Wesentlichen durch Siedlungsnutzungen (nördlich und östlich) sowie weitere Ackerflächen (südwestlich) geprägt.

Durch die Planung wird die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets vorbereitet, das die Bestandsbebauung entlang der Südseite der *Lansener Straße* ergänzt und so den Siedlungsbereich arrondiert.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung vor allem durch zusätzliche befestigte Gebäude-

de- und Freiflächen auf bis zu 4.656 qm zunehmen. Die Planung sieht die Ausweisung von 10.334 qm Wohngebiet mit einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 2.584 qm vor. Durch die Versiegelung geht die derzeitige Biotopausstattung (v.a. Ackerfläche) verloren, im Bereich der zukünftigen großen Hausgärten werden dabei jedoch dauerhafte Vegetationsflächen neu entstehen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen fügen sich die neuen Wohngebäude grundsätzlich in die Silhouette des Ortes ein. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Randeingrünung sind erhebliche anlagebedingte Veränderungen des Landschaftsbilds nicht zu erwarten.

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung nur zu untergeordneten Auswirkungen. Die neue Wohnnutzung wird zu neuen Nachbarschaften sowie einer gewissen Verkehrszunahme führen, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Arrondierung insgesamt keine erhebliches Ausmaß annehmen wird. Auf Grund des Anschlusses an das bestehende Wohngebiet am *Siedlungsweg* ist die Erschließung über die bestehenden öffentlichen Netze gewährleistet (Straßen, Kanalisation).
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

•

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Planung wird eine Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet und damit die Bebauung entlang der *Lansener Straße* komplettiert und das bestehende Wohngebiet arrondiert. Die zugelassene Wohnnutzung entspricht im Wesentlichen den Nutzungen in der näheren Umgebung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Die Ackerfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach den geologischen Übersichtskarten liegt das Plangebiet im Norden im Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaf, > 40% hydromorph (fb07). Für den südlichen Abschnitt werden Sande grundwasserbestimmt genannt (fb02). Nach Bodenschätzung wird für die nördliche Hälfte des Plangebiets Lehmiger Sand (IS) mit einer Ackerzahl von 40, im Süden Anlehmiger Sand (SI) bzw. Sand (S) mit einer Ackerzahl von jeweils 30 angegeben. Wertvolle Bodenbildungen und gesetzlich geschützte Geotope sind innerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise dessen Wirkungsbereich nicht bekannt.
Fläche	Die gesamte Fläche liegt nördlich und östlich angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich.
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich der sandigen Böden bei 2 bis 5 m, im Bereich der Lehme deutlich tiefer. In den Bereichen mit bindigen Deckschichten: < 5 m gilt der Grundwasserleiter als unbedeckt und die Geschützttheit als gering. Im Norden im Bereich der etwas lehmigeren Böden wird die Dicke bindiger Deckschichten mit 5 - 10 m angegeben, hier ist der Grundwasserleiter quasi bedeckt und die Geschützttheit mittel. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich der sandigen Böden bei 158.1

	mm/a, im Norden deutlich darunter. Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.																																			
WRRL	nicht betroffen																																			
Klima/Luft	Die Freifläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Es handelt sich um einen gut durchlüfteten, klimatisch unbelasteten Bereich. Es befinden sich keine Schadstoff- oder Geruchsemitter in der Umgebung.																																			
Folgen des Klimawandels	Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawandels.																																			
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste der Ostsee neigt allgemein nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.																																			
Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	<p>Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer intensiv genutzten Ackerfläche, die im Süden als Sandacker (ACS – 12.1.1), im Norden eher als Lehm- bzw. Tonacker (ACL -12.1.2) einzustufen ist. Randlich besteht entlang der Lansener Straße ein rund 5 m breiter Grünstreifen mit einzelnen, hinsichtlich Größe heterogenen Straßenbäumen, der als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX – 13.1.1) angesprochen werden kann. Im Südosten grenzt im Übergang zu Flst. 14/3 ebenfalls ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX – 13.1.1) an. Bei den Bäumen im Plangebiet handelt es sich um:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Art</th> <th>Stamm-Ø (m)</th> <th>Kronen-Ø (m)</th> <th>Bemerkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8</td> <td>Pappel</td> <td>0,6</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Pappel</td> <td>1,0</td> <td>20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Pappel</td> <td>0,7</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Pappel</td> <td>0,7</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>12</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Baumstumpf (nicht mehr vorhanden)</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Eiche</td> <td>1,2</td> <td>20</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Nach § 20 NatSchAG M-V bestehen keine geschützten Biotope innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets.</p> <p>Tiere:</p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann weitgehend ausgeschlossen werden.</p> <p>Säugetiere: Regelmäßige Vorkommen wildlebender Säugetiere – ausgenommen Kleinsäuger – können im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung sowie der angrenzenden Siedlungsnutzung ausgeschlossen werden.</p> <p>Vögel: Der randliche Gehölzbestand stellt angesichts der Störungen der angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsnutzung einen vor allem für Generalisten geeigneten Lebensraum dar. Die Ackerfläche v.a. im sandigen südlichen Bereich bietet ein gewisses Lebensraumpotenzial für Bodenbrüter (Feldlerche), ist jedoch aufgrund der umliegenden Verkehrs- und Siedlungsflächen nur pessimal geeignet (Fluchtdistanz). In intensiv genutzten Ackerkulturen entstehen für die Feldlerche zudem häufig Probleme durch zu hoch und dicht aufwachsende Vegetation und ein geringes Nahrungsangebot.</p> <p>Die Ackerfläche wird hinsichtlich ihrer Rastgebietsfunktion nur mit Stufe 2 - mittel bis hoch (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen) bewertet. Im Vergleich mit den nördlich und östlich der Ortslage gelegenen Ackerflächen (großflächig Stufe 3) kommt dem Plangebiet als Rastfläche damit eine vergleichsweise geringe Bedeutung zu.</p> <p>Fledermäuse: Im randlichen Altbaumbestand besteht ein gewisses Potenzial für temporäre Sommerlebensräume für Fledermäuse (Baumhöhlen).</p> <p>Reptilien: Das Plangebiet und die Umgebung bieten keinerlei ungestörte lockerbödiges Fortpflanzungshabitats. Weiterhin gibt es laut Kartenportal Umwelt M-V im Messtischblattquadranten-Viertel (2442-21) Nachweise nur für die Ringelnatter.</p>	Nr.	Art	Stamm-Ø (m)	Kronen-Ø (m)	Bemerkung	8	Pappel	0,6	15		9	Pappel	1,0	20		10	Pappel	0,7	15		11	Pappel	0,7	15		12				Baumstumpf (nicht mehr vorhanden)	15	Eiche	1,2	20	
Nr.	Art	Stamm-Ø (m)	Kronen-Ø (m)	Bemerkung																																
8	Pappel	0,6	15																																	
9	Pappel	1,0	20																																	
10	Pappel	0,7	15																																	
11	Pappel	0,7	15																																	
12				Baumstumpf (nicht mehr vorhanden)																																
15	Eiche	1,2	20																																	

	<p><i>Amphibien:</i> Als Laichgewässer geeignete Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung nicht. Das nächstgelegene Kleingewässer liegt in einer Entfernung 190 m nordwestlich umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen.</p> <p>Schutzgebiete:</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.</p>
Landschaft	<p>Die Ackerflächen westlich des Ortes Groß Gievitz wurden dem Landschaftsbildraum <i>Felder von Schwabendorf und Lansen</i> (V 5 – 10) zugeordnet und erhalten mit einer Landschaftsbildbewertung von mittel bis hoch eine nur geringe Bewertung [1].</p> <p>Die Ortslage Groß Gievitz selbst wird dem Landschaftsbildraum Westliche Kitten-dorfer Peene (V 5 – 12) zugeordnet, der demgegenüber mit hoch bis sehr hoch bewertet wird. Der Landschaftsbildraum beschränkt sich auf die großräumige Park-landschaft entlang der Peene.</p> <p>Der südlich der Kreisstraße 31 beginnende Landschaftsbildraum <i>Torgelower See</i> (V 5 – 20) erhält demgegenüber die Landschaftsbildbewertung sehr hoch.</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete).
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.3.) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine kleinteilige Arrondierung entlang einer bestehenden Straße. Die Lage angrenzend an den Siedlungsbereich vermeidet eine Flächeninanspruchnahme in bisher unberührten Naturräumen. Eine geringe bauliche Dichte bewirkt einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Pflanzgebote in Form einer randlichen Hecke bewirken eine Eingrünung des neuen Wohngebiets in der offenen Landschaft und sichern eine angemessene Strukturierung des Siedlungsbereichs. das bestehende Gehölz (randliches Siedlungsgehölz zu Flst. 14/3 aus Eiche) wird zum Erhalt festgesetzt. Sofern die straßenbegleitenden Bäume entfernt werden, ist eine Ersatzpflanzung seitens der UNB festzusetzen.

3.2.4.) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Groß Gievitz im Wirkungsbereich vorhandener Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Fläche	Ausweisung von Wohngebieten mit 10.334 qm Größe.	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arrondierung auf durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten Flächen
Boden	Bauliche Nutzung mit bis zu 2.584 qm Gebäudegrundfläche und 4.656 qm Versiegelung insgesamt, dadurch Zu-	keine Erheblichkeit, die Planung ist geringfügig und umfasst durch Geländeänderungen und angrenzende Nutzungen

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
	nahme der Versiegelung am Standort.	anthropogen geprägte Flächen.
Wasser	Oberflächenwasser wird ortsüblich versickert	Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.
Klima / Luft	Nutzungsbedingt keine Emissionen	-
Anpassung an den Klimawandel	Planbedingte Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	Biotopverlust durch Bebauung und Versiegelung betrifft v.a. Ackerfläche; auf den Freiflächen wird sich nach Abschluss der Baumaßnahmen eine im Vergleich zu heute vielfältigere Biotopausstattung entwickeln (Hausgärten mit randlichen Hecken und Einzelbäumen).	-
Landschaftsbild	Durch Einbindung in den Siedlungszusammenhang keine Veränderung des Landschaftsbilds. Die Gebäudehöhen entsprechen mit max. 9,0 m der Umgebungsbebauung.	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen,	-	-

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Auswirkungen festgestellt wurden.

3.2.5.) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichs- verpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumbestand besteht aus randlichen Straßenbäumen entlang der Lansener Straße. In Hinblick auf die Baumart, die großen Totholzanteile, die Bruchgefahr und die Wuchsrichtung der Kronen in den Lichtraum der Kreisstraße mit der damit verbundenen eingeschränkten Verkehrssicherheit werden die Bäume als nicht erhaltenswert beurteilt. Bei Abnahme der Bäume wird das Ausgleichserfordernis durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt.

3.2.6.) Belange des Artenschutzes

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Für bauliche Maßnahmen relevant sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG, demnach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um die Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen dauerhaft auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Nicht die Bebauungsplanung selber, sondern erst der Vollzug der Planung kann nämlich zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Die Betrachtung konzentriert sich dabei auf bodenrelevante Aspekte des Artenschutzes. Grundsätzlich ist durch die Gemeinde als Planungsträger eine gesetzeskonforme Vorgehensweise der Bauherren und späteren Nutzer zu unterstellen (z.B. Einhaltung der Vorgaben nach § 39 BNatSchG M-V). Entscheidend für die Bauleitplanung sind damit nicht so sehr temporäre Nutzungen im Rahmen von Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterung und Wanderung im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, sondern die Betroffenheit von mehrjährig genutzten und damit dauerhaft geschützten Lebensstätten im Sinne § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, die eine Umsetzung langfristig verhindern könnte und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Vollzug erfordern würde.

Abschichtung

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG verweisen auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung für „besonders geschützte Arten“, woraus sich letztlich die zu überprüfen-

de Artenkulisse ergibt, lässt sich § 7 BNatSchG entnehmen. Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 gehören bei sandigen Ackerflächen nur die Artengruppe Vögel (und evtl. bei deutlich sandigen Ausprägungen Laufkäfer) zu den zu erwartenden Artengruppen.

In der nachfolgenden Tabelle werden, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Zusammen mit den relevanten Vogelarten werden diese im Folgenden genauer untersucht.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konfliktpotenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus, Schweinswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fledermäuse	alle Arten	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, temporäre Nutzung möglicher Baumhöhlen nicht ausgeschlossen	Kontrolle vor Abnahme, Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig		nein
Fische	Baltischer Stör, Nordseeschnäpel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammolch	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, Einwanderung von Einzelexemplaren nicht ausgeschlossen		Ja, Erhalt straßenbegleitender Grünstruktur	nein
Weichtiere	Zierliche Teller-	kein geeigneter	im Vorfeld aus-		nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konfliktpotenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
	schnecke, Gemeine Flussmuschel	Lebensraum im Plangebiet vorhanden	zuschließen		
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillender Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpfungelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpfglanzkräuter, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

Prüfrelevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Anlage I für M-V (Datengrundlage LUNG Stand: Juli 2017)

Im Sinne der Abschichtungskriterien des LUNG MV ist zudem eine vertiefende Betrachtung von betroffenen, potenziell betroffenen und geschützten Vogelarten durchzuführen. Betrachtet werden dabei die Arten, welche gemäß des *Zweiten Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern* (F. VÖKLER, 2014, [1]) im vorhabenrelevanten Messtischblattquadranten 1944-11 vorkommen. Folgende Auswahlkriterien wurden angewandt:

- Arten des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL),
- geschützte Arten nach der Roten Liste M-V bzw. der Roten Liste BRD als gefährdete Arten in den Kategorien 0–3 sowie als potenziell gefährdete Arten der Kategorie V (Vorwarnliste),
- Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt (Raumbedeutsamkeit, mind. 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
- Arten mit spezifischer, kleinräumiger Habitatbindung (z.B. Horst- und Höhlenbrüter, Kolo-

- niebrüter, Gebäudebrüter),
- Arten mit großen Territorien, insbesondere Greifvogelarten
- streng geschützte Vogelarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (betrifft Arten der Anlage I Spalte 2 der BArtSchVO sowie in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97).

Treffen die genannten Kriterien nicht zu, können die dennoch potenziell betroffenen Vogelarten in Gilden zusammengefasst werden. Die Prüfung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt dann in entsprechenden Sammelsteckbriefen. Potenziell betroffene, gefährdete Arten werden in Einzelsteckbriefen abgehandelt.

Die Ackerfläche wird hinsichtlich ihrer Rastgebietsfunktion nur mit Stufe 2 - mittel bis hoch (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen) bewertet. Im Vergleich mit den nördlich und östlich der Ortslage gelegenen Ackerflächen (großflächig Stufe 3) kommt dem Plangebiet als Rastfläche damit eine vergleichsweise geringe Bedeutung zu [1]. Somit ist keine separate Untersuchung der Beeinträchtigung von Rast- und Zugvögeln durch die Planung notwendig.

Ein Vorkommen von Brutvogelarten und damit eine einhergehende unmittelbare Betroffenheit sind nicht generell auszuschließen. Dabei ist folgende Einschränkung vorzunehmen:

Gruppen (Vogelarten)		Beeinträchtigung durch Vorhaben möglich?	Habitatansprüche	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig (inkl. Begründung)?
Rast- und Zugvögel		nein	großflächige Acker-, Grünland- oder Wasserflächen	nein, keine relevante Rastnutzung im Umfeld dokumentiert
Brutvögel	Gehölzbrüter	ja	Wald, Siedlungsgehölze oder -gebüsche, Säume oder Einzelbäume	ja, randlich straßenbegleitende Gehölze vorhanden
	Wiesenbrüter	nein	Wiesen, Ackerflächen mit extensiver Bewirtschaftung	nein
	Arten der Feuchtgebiete	nein	Uferbereiche von Stand- und/ oder Fließgewässern, Röhrichte, Feuchtgebüsche	nein
	Gebäude- und Nischenbrüter	nein	Nischen in/ an Gebäuden, Felsspalten und Altbäumen	nein
	Bodenbrüter	ja	offene Sand- oder Kiesböden mit tlw. vorhandener Deckung durch Felsblöcke oder Vegetation	ja, Bodennester in Ackerkulturen möglich

Übersicht der auf artenschutzrechtliche Konflikte zu prüfenden Gruppen von Vogelarten

Konfliktermittlung und -bewertung

Im Rahmen der Konfliktermittlung und -bewertung sind nach der Abschichtung als relevante Arten zu betrachten: heimische Vogelarten, insb. die Gilde der Gehölzbrüter sowie die Vogelarten des Offenlandes.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, welche zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- baubedingte Ursachen
- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zudem zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen: Da es sich bei dem Plangebiet grundsätzlich um bereits verkehrlich erschlossene Flächen handelt (Arrondierung einer bestehenden Siedlungsstruktur), werden sich die Bautätigkeiten jeweils kleinräumig auf einzelne Grundstücke / Vorhaben beschränken und über mehrere Jahre hinziehen. Während der einzelnen Bautätigkeiten ist mit einem temporär erhöhten Lärmpegel sowie mit verstärkter menschlicher Präsenz und Baumaschinen bzw. Lieferfahrzeugen zu rechnen.

Allgemein gilt, dass nach § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand einzuhalten sind. Spezifische Festsetzungen hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung folglich entbehrlich. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Um eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten und Brutten (Eier, Gelege, einschl. nicht flügge Jungvögel) von möglichen Bodenbrütern (v.a. Feldlerche) auszuschließen, gelten die oben getroffenen Aussagen zum Fällen von Gehölzen sinngemäß auch für die Freimachung des Baufeldes bzw. das Abschieben des Oberbodens. Eine Baustelleneinrichtung sowie die Baufeldräumung sollte nicht während der Brutzeiten (Anfang März bis Ende Juli) erfolgen. Die o.g. Bautätigkeiten sind ganzjährig nur möglich, wenn im Baufeld sowie im näheren Umfeld (innerhalb von 20 m ab Baufeldgrenze) nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente vorhanden sind.

Allgemein gilt, bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Tötung und Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planumsetzung wird es durch Aufgabe der Ackernutzung sowie die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Gebäudegrundflächen zu einer Änderung der Lebensbedingungen im Plangebiet kommen.

Bei den gehölzbrütenden Arten, die siedlungsnah zu erwarten sind, handelt es sich in der Regel um sog. Allerweltsarten, deren Nester selber keinem mehrjährigen Schutz unterliegen. Die gebäudenahen Freiflächen werden sich zukünftig als strukturreiche Hausgärten darstellen, so dass nach Abschluss der Entwicklung allgemein bessere Lebensbedingungen für die Gilde der Gehölzbrüter bestehen als derzeit. Insbesondere störungstolerante Arten, Kulturfolger und Ubiquisten werden damit zukünftig auch innerhalb des Plangebiets vermehrt anzutreffen sein. Für die Gilde der Gehölzbrüter ist damit keine tiefergehende Betrachtung notwendig, da es im Rahmen der Umsetzung nicht zu einer generellen Nutzungsänderung kommen wird.

Vogelarten des Offenlands: Als Vogelarten des Offenlands / Bodenbrüter ist angesichts der Habitateignung v.a. die Feldlerche zu berücksichtigen. Feldlerchen brüten in Bodennestern in Ackerkulturen, im Grünland und in Brachen; Vegetationshöhen von 15-25 cm und eine Bodenbedeckung von 20-50 % gelten als optimal. Das Nest wird jedes Jahr neu gebaut. Die Feldlärche sucht offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d.h. es dürfen wenige oder keine Gehölze / Vertikalstrukturen vorhanden sein; der Abstand zu Vertikalstrukturen beträgt >50 m zu Einzelbäumen bzw. >120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen. Die geschützte Fortpflanzungsstätte ist dabei weit abzugrenzen und umfasst das Brutrevier. Aufgrund der Änderungen in der Vegetationshöhe und der landwirtschaftlichen Bearbeitung kann es zu Revierschiebungen kommen. Bei den Getreidearten werden Hafer und Sommergerste eher von Feldlerchen besiedelt als z.B. Roggen, der häufig als Wintergetreide angebaut wird. Raps findet sich eher im „neutralen“ Bereich. Mais wird dagegen von Feldlerchen selten besiedelt. In intensiv genutzten Ackerkulturen entstehen je nach Frucht für

die Feldlerche häufig Probleme durch zu hoch und dicht aufwachsende Vegetation und ein geringes Nahrungsangebot [5].

Das Plangebiet selbst umfasst angesichts der Beschränkung auf eine Tiefe von nur gut 40 m gemessen zum bestehenden straßenbegleitenden Pflanzstreifen ausschließlich Flächen, die innerhalb der von Feldlärchen regelmäßig gemiedenen Fluchtdistanz zu Baumreihen und Gehölzen liegen (>120 m). Für das siedlungs- und straßennah gelegene Plangebiet einschließlich des direkten Umfelds kann daher das Vorkommen von Nestern der Feldlerche ausgeschlossen werden.

Auch angrenzend an das Plangebiet bestehen für die Feldlerche keine geeigneten Habitatbedingungen. In dem dreieckig zugeschnittenen Bereich zwischen Lansener Straße und Warener Landstraße verbleibt bei Berücksichtigung einer Fluchtdistanz von 120 m zu den bestehenden vertikalen Strukturen (Baumreihen entlang Lansener Straße und Warener Landstraße, Baumgruppe (Biotop MUE06035), Siedlungsraum mit Randeingrünung) insgesamt lediglich eine Fläche von 0,45 ha. Die Flächengröße erreicht damit nicht die in der Literatur angegebenen Reviergrößen eines Feldlerchenpaares (zwischen 0,5 bis 20 ha).

Da geeignete Offenlandhabitate in der ausgeräumten Agrarlandschaft nordwestlich von Groß Gievitz mit entsprechend großen Ackerschlägen (DEMVL1086BA30011, DEMVL1086BA30015, DEMVL1086BA30071, DEMVL1086BA30069) großflächig vorhanden sind, ist die Art nicht auf den pessimalen Lebensraum zwischen Lansener Straße und Warener Landstraße angewiesen.

Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern können, sind auf der Ebene der anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen (d.h. solcher im Sinne der Bodenordnung) im Siedlungsbereich nicht zu erkennen.

3.2.7.) Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Arrondierung der Ortslage durch Entwicklung eines neuen Wohngebiets erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Quellenverzeichnis

- [1] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt Stand 03/2020: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [2] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [3] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern
- [4] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am 14.09.2018: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)
- [5] Maßnahmensteckbriefe Vögel NRW, <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>, <http://atlas.nw-ornithologen.de>

Gemeinde Peenehagen,
Mai 2022