

# Gemeinde Peenehagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: 30/2022/46	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 27.09.2022	
	Verfasser: Frau Kunstmann	
<b>B-Plan Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Giewitz", Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N		Bauausschuss Peenehagen
Ö		Gemeindevertretung Peenehagen

## Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung Oktober 2020 und August 2022) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung mit dem in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Ergebnis geprüft. Die Gemeindevertretung beschließt die Abwägung der jeweiligen Stellungnahmen gemäß der Anlage 2, welche Bestandteil dieses Beschlusses ist. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme bzw. Mitteilung zu informieren.
2. Die Gemeindevertretung beschließt den B-Plan Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Giewitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und deren örtliche Bauvorschriften als Satzung in der vorliegenden Fassung, Stand 20.09.2022 (Anlage 3).
3. Die Begründung zum B-Plan Nr. 02 „Wohnbebauung Groß Giewitz“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt (Anlage 4).
4. Das Amt wird beauftragt diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Da der Bebauungsplan Nr. 02 „Wohnbebauung Groß Giewitz“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht (Mischgebiet), muss der Flächennutzungsplan nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (allgemeines Wohngebiet), siehe Anlage 5.

## Sachverhalt:

Erläuterungen zum Sachverhalt befinden sich in der Anlage 1.

## Anlage/n:

Anlage 1 - Erläuterungen zum Sachverhalt

Anlage 2 – Abwägungstabelle (Stellungn. vom 09.10.2020 und Ergänzung vom 11.08.22)

Anlage 3 – Satzungsfassung + Planzeichnung (Stand 20.09.22)

Anlage 4 – Begründung (Stand 20.09.22)

Anlage 5 – Berichtigung F-Plan Groß Giewitz

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 30/2022/46 – B-Plan Nr. 02 „Wohnbebauung Groß Gievitze“

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

---

#### Sachverhalt/Erläuterungen:

Die Gemeindevertretung Peenehagen hat am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt im Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) i.V.m. § 13 a BauGB. Mit dem Planverfahren zum Bebauungsplan entlang der Lansener Straße verfolgt die Gemeinde das Ziel, ein kleines Wohngebiet zur Arrondierung der Ortslage zu entwickeln. Die Planung dient der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung und erfolgte auf Antrag von Frau Marlies Lauck, die als Investorin.

Hierzu wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag sowie eine 1. Änderung des städtebaulichen Vertrages mit Frau Lauck abgeschlossen.

Die erste Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom 03.08.2020 von der Gemeindevertretung bestätigt und lag in der Zeit vom 07.09.2020 – 09.10.2020 öffentlich aus. Aufgrund der voranschreitenden Erschließungsplanung der Investorin und der damit zusammenhängenden, notwendigen Fällung einiger Bäume an der Kreisstraße, ist der Entwurf des Bebauungsplanes diesbezüglich angepasst worden. Der geänderte Entwurf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.2022 bestätigt und lag in der Zeit vom 04.07.-18.07.2022 öffentlich aus.

Alle Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zur 1. und zur 2. Auslegung des Bebauungsplanes wurden nun zusammengetragen, geprüft und das Ergebnis entsprechend Anlage 2 abgewogen.

Der Bebauungsplan kann nun als Satzung beschlossen werden. Nach Veröffentlichung erlangt diese Rechtskraft.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (aus der Mischgebietsfläche wird nun ein allgemeines Wohngebiet).

f.d.R.d.A.

S.Kunstmann  
27.09.2022

## Abwägungsvorschlag

### Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Gievitz“ der Gemeinde Peenehagen, gemäß § 13b BauGB

#### 1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

##### 1.1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stellungnahme vom 09.10.2020

##### I. Allgemeines/ Grundsätzliches

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>1. Die Gemeinde Peenehagen beabsichtigt östlich entlang der Lansener Straße soll ein kleines Wohngebiet im Anschluss an die Ortslage zu entwickeln. Die Gemeinde Peenehagen beabsichtigt daher mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Groß Gievitz" der Gemeinde Peenehagen planungsrechtliche Voraussetzungen hierfür zu schaffen.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (<b>Anpassungspflicht</b> nach § 1 Abs. 4 BauGB). Es liegt mir die landesplanerische Stellungnahme vom 25. August 2020 vor. Danach <b>entspricht</b> der o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Peenehagen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (<b>Entwicklungsgebot</b>). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Gievitz (jetzt insoweit Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Peenehagen) werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dargestellt. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Das Planverfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt, auf Grundlage des Satzungsbeschlusses erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans.</p>

<p>beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung sollte dann jedoch <b>unverzüglich</b> vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.</p> <p>Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen.</p>	
<p><b>4.</b> Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von <b>Nebenanlagen</b> außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Formulierung der Festsetzung I.2.2) noch einmal auf Rechtseindeutigkeit zu prüfen, da sich alle darin aufgezählten baulichen Anlagen als Ausnahme lesen könnten.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt, die Festsetzung wird wie folgt redaktionell präzisiert: „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.“</p>

## II. Anregungen und Hinweise

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><b>1.</b> Aus Naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ist folgende Stellungnahme zu beachten: Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung bis zum 31. Dezember 2019 erfolgt ist, damit das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht angewendet werden kann. Ein Verfahrensvermerk in der Begründung sollte im Sinne der Rechtsklarheit und Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB eingearbeitet werden.</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2019 gefasst. Die Verfahrensdaten werden auf der ausgefertigten Satzungsfassung dokumentiert. Weitere Angaben hierzu in der Begründung sind nicht erforderlich.</p>
<p>Gemäß § 40 BNatSchG sind seit dem 01. März 2020 im Außenbereich ausschließlich Gehölze und Saatgut aus gebietseigener Herkunft zu verwenden. Dementsprechend sind die textlichen Festsetzungen zu den zu verwendeten Gehölzarten anzupassen.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. § 40 BNatSchG bezieht sich ausschließlich auf in der Pflanzungen in der freien Natur, nicht aber in Siedlungsgebieten (hier: Plangebiet nach § 30 BauGB).</p>
<p><b><u>Gehölzschutz</u></b></p> <p>Entlang der Lansener Straße befindet sich eine gem. § 19 NatSchAG M-V geschützte einseitige Baumreihe. Gemäß § 19 Abs. 1 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.</p> <p>Den textlichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Peenehagen wird gefolgt. Explizit die Vorgabe Punkt I.4.1 (Grundstückszufahrten) ist einzuhalten, Zufahrten sind ausschließlich außerhalb der Kronentraufbereiche geschützter Bäume anzulegen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Während stattfindender Baumaßnahmen sind die geschützten Bäume größtmöglich vor Beeinträchtigungen zu bewahren.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt.</p>
<p><b>Artenschutz</b></p> <p>Für die beanspruchte Fläche sind geeignete <b>Kompensationsmaßnahmen</b> in Form von 3 Lerchenfenster oder eine anderwärtige Fläche von einem Hektar (beispielsweise eine 1 ha große Brachfläche) herzurichten. Diese sind per Grundbucheintrag dauerhaft zu sichern. Geeignete Standorte sind mit der uNB (Herrn Anders Tel. 0395! 57087-2524) vor Ort abzustimmen, wobei der Nachweis der Kompensation für eine abschließende Stellungnahme an die uNB herzureichen ist.</p> <p>In der Potentialabschätzung (eine Kartierung liegt der UNB nicht vor) ist davon auszugehen, dass Bodenbrüter im Geltungsbereich vorhanden sein können, insbesondere die Feldlerche (worst-case Fall). Des Weiteren lässt sich der Erhalt der lokalen Population nicht allein damit begründen, dass nordwestlich von Groß Gievitze diverse Ausweichmöglichkeiten bestehen. Denn auch dort ist davon auszugehen, dass die Kapazitäten der Reviere der Feldlerchen bereits ausgeschöpft sind und aufgrund der jährlich wechselnden Fruchtfolgen schwanken (die Reviergröße eines Feldlerchenpaares kann zwischen 0,5 und 20 ha schwanken und ist abhängig von der Habitatqualität (Pätzold 1983)). Wie groß allerdings die gesamte Population ist, kann aufgrund einer Potentialabschätzung nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Daher ist es auch von Bedeutung, dass der Flächenverbrauch und der damit einhergehende Lebensraumverlust keine negative Vorbildwirkung für künftige Planungen entfaltet. Denn dies hätte zur Folge, dass ausschließlich auf noch vorhandenen Rest-Strukturen der Umgebung verwiesen wird und die nötigen Kompensationen ausgeschlossen werden sollen.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Das Vorkommen von Bodenbrütern innerhalb des Geltungsbereichs wurde in der Potenzialabschätzung aufgrund der nicht gegebenen Fluchtdistanzen ausgeschlossen.</p> <p>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 (&gt;120m). Für das siedlungs- und straßennah gelegene Plangebiet einschließlich des direkten Umfelds kann daher das Vorkommen von Nestern der Feldlerche ausgeschlossen werden.</p> <p>Auch angrenzend an das Plangebiet bestehen für die Feldlerche keine geeigneten Habitatbedingungen. Dies wird in der Potenzialabschätzung deutlicher herausgestellt. In dem dreieckig zugeschnittenen Bereich zwischen Lansener Straße und Warener Landstraße verbleibt bei Berücksichtigung einer Fluchtdistanz von 120m 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).</p> <p>Da geeignete Offenlandhabitats in der ausgeräumten Agrarlandschaft nordwestlich von Groß Gievitze 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.</p> <p>In der ergänzenden Stellungnahme der UNB des Landkreises vom 11.08.2022 wird erläutert:  „Den textlichen Festsetzungen (Hinweise) zum Artenschutz unter III.2) kann gefolgt werden. Die Bauabschlusszeiten vom 28. Februar bis zum 01. Oktober sind einzuhalten.“</p>
<p><b>2.</b> Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die geplante genehmigungsfreie ortsnahe (auf dem jeweiligen Grundstück) Versickerung im B-Plan festgeschrieben wird, um den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu genügen (§ 55 WHG).</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3.</b> Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sicher bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuweh-</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>ren.</p> <p>Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoff-eintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</p>	
<p>Im Rahmen der weiteren Planung sind die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung folgender Punkte zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschreibung der Auswirkung des Planungsvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden (Bodenabtrag, Verdichtung, Versiegelung usw.)</li> <li>• Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes des Bodens mit Hilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion (Bodeneigenschaften, Bodenbeschaffenheit und -bewertung mit Bestandsaufnahme und Einschätzung der Vorbelastungen).</li> <li>• Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkung des Planvorhabens auf den Boden (Verlustflächenbetrachtung).</li> <li>• Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen.</li> <li>• Darstellung zur Vermeidung und Minimierung der Beanspruchung des Bodens während der Bauphasen und der anschließenden Nutzung.</li> </ul>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen; ergänzend s.u..</p>
<p>Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen sollten das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB herangezogen werden. Darüber hinaus wird die Anwendung der LA-BO-Arbeitshilfen, Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB und Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren empfohlen.</p>	<p>Die Planunterlagen für das Bebauungsplanverfahren liegen abschließend vor. Eine Umweltprüfung ist für Planungen nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Grundsätzlich ist angesichts der Kleinteiligkeit der Entwicklung (zulässige Grundfläche &lt;10.000 qm) sowie der Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nicht von einer Erheblichkeit auszugehen. Besondere Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>
<p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.</p> <p>Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4.</b> Aus Sicht des Gesundheitsamtes wird Folgendes angemerkt.</p> <p>Erforderliche Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen Trinkwasser führender Anlagenteile sind gemäß § 4 Abs. 1 TrinkwV, unter Beachtung</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt.</p>

<p>der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu installieren und zu betreiben. Vor Inbetriebnahme/ Einbindung der Trinkwasserleitungen ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs.1 entspricht und die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.</p>	
<p><b>5.</b> Seitens der unteren +6nverkehrsbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. 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.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt.</p>
<p><b>6.</b> Vom Tiefbauamt, als Baulastträger der angrenzenden Kreisstraße, ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Das Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Groß Gievititz grenzt unmittelbar an der Kreisstraße MSE 32, Abschnitt 10. Laut der vorliegenden Planzeichnung sind derzeit 10 Zufahrten zur Kreisstraße geplant. Zwei davon außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Auf Grund der Nähe der geplanten Zufahrten zu den vorhandenen Bäumen wird eine uneingeschränkte Sicht auf die Straße in Frage gestellt. Zudem darf durch die Herstellung von Zufahrten das Wurzelwerk der Bäume nicht beschädigt werden.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Die Zufahrten wurden in der Planzeichnung lagemäßig bestimmt, so dass der Baumschutz gewährleistet ist.</p> <p>Die Bäume stehen unregelmäßig zum Fahrbahnrand: entweder mit einem Abstand von 2,5 m – 2,7 m (Baum 8, 9, 10) oder in einem größeren Abstand von rund 4,0 m. Angesichts des großen Abstands zwischen den Bäumen (16 – 18 m) besteht damit eine ausreichende Sicht entweder vor oder hinter dem jeweiligen Baum. Das teilweise im Stammbereich vorhandene Strauchwerk wird zu entfernen sein.</p> <p>Abschließend in der Stellungnahme vom 13.09. wird ergänzt, dass die betroffenen Bäume nicht erhaltenswert sind. Sie können an anderer Stelle ersetzt werden.</p>
<p>Die vorhandene Straßenentwässerung muss gewährleistet werden. Aktuell gibt es keine ordnungsgemäße Straßenentwässerungseinrichtung. Das Niederschlagswasser der Straße läuft derzeit flächenhaft über die Böschung in Richtung künftiges Plangebiet. Es ist bei der Anlage der Grundstücke darauf zu achten, dass eine entsprechende</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung des Straßenrundstücks um rund 4,5 m vor. Damit soll die Anlage eines zusätzlichen rund 2,5 m breiten Grünstreifens (als Graben / Versickerungsmulde) ermöglicht werden.</p>

Entwässerungsanlage (Graben) errichtet werden muss, um das Niederschlagswasser zu fassen. Die Grundstückszufahrten müssen dann entsprechend verrohrt werden. Außerdem muss sichergestellt werden, dass kein Niederschlagswasser von den Zufahrten und den Grundstücken auf die Kreisstraße geführt wird.	
7. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird vorsorglich auf die Sicherung der <b>Löschwasserversorgung</b> Pflichtaufgabe der Gemeinde aufmerksam gemacht. Nur wenn diese erfüllt wird, ist eine Bebauung zulässig, da grundsätzlich der abwehrende Brandschutz mit zum Begriff der gesicherten Erschließung gehört. Die §§ 3 und 14 LBauO M-V definieren Schutzziele, diese müssen erfüllt werden. Angemerkt wird außerdem, dass eine Nutzung der Trinkwasserleitung für Löschzwecke aus der Dimensionierung und den fehlenden vertraglichen Beziehungen zwischen Versorger und Gemeinde nicht möglich ist.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt. Derzeit wird durch die Gemeinde ein Konzept zur Löschwasserversorgung für den Siedlungsbereich erstellt. Dabei ist zu entscheiden, ob für das Plangebiet eine separate Löschwasserversorgung aufgebaut werden muss. Eine ergänzende Löschwasserversorgung entweder durch Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder einen unterirdischen Löschwasserbehälter (DIN 14230) ist als Nebenanlage im Baugebiet regelmäßig zulässig.
8. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### III. Sonstiges

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redaktionelles</li> </ul> Textliche Festsetzungen Nr. I.3): § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB regelt Erhaltungsgebote, Pflanzgebote dagegen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen, auf eine Differenzierung des Gesetzesbezugs wird jedoch weiterhin verzichtet, da hierzu kein Erfordernis besteht.

## Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB) bzw. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ der Gemeinde Peenehagen, gemäß § 13b BauGB

### 1.2) Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, *Stellungnahme vom 11.08.2022*

#### I. Allgemeines/ Grundsätzliches

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Peenehagen hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.  Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Zu dem hierzu erarbeiteten Entwurf wurde der Landkreis mit Schreiben vom 15. Juni 2022 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Groß Gievitze" der Gemeinde Peenehagen, beste-	Kennntnisnahme

<p>hend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Mai 2022) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p>	
<p>1. Die Gemeinde Peenehagen beabsichtigt östlich entlang der 'Lansener Straße' soll ein kleines Wohngebiet im Anschluss an die Ortslage zu entwickeln. Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Groß Gie-vitz" der Gemeinde Peenehagen sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p>	<p>Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.</p>
<p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Es liegt mir die landesplanerische Stellungnahme vom 25. August 2020 vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Peenehagen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von diesem Grundsatz kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB) gegebenenfalls abgewichen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Gie-vitz (jetzt insoweit Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Peenehagen) werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dargestellt. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Das Planverfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung sollte dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans liegt vor.</p>
<p>4. Zu den Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungsplanung auf folgende Aspekte aufmerksam machen. Grundsätzlich können im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB aus städtebaulichen Gründen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche, welche regelmäßig mit Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO) festgesetzt werden. Diffe-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der Festsetzung nicht um Regelungen nach § 31 BauGB, sondern um nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO). Mit der Nennung des § 6 (6,7) LBauO M-V werden die Anlagentypen genauer benannt, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Es handelt sich im Wesentlichen um die in § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen.</p>

renzierte Ausnahmeregelungen hiervon basieren grundsätzlich auf § 31 BauGB. Danach sind die Ausnahmen nach Art und Umfang ausdrücklich festzusetzen. Entsprechend ist die Rechtsgrundlage des § 6 LBauO M-V in der Festsetzung I.2.2) zu streichen.	
--	--

## II. Anmerkungen und Hinweise

Anregungen und Bedenken	Abwägung
1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zum überarbeiteten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme	
Gehölzschutz Den vorliegenden textlichen Festsetzungen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ der Gemeinde Peenehagen kann in der vorliegenden Form nicht gefolgt werden. Bereits in der Stellungnahme vom 09. Oktober 2020 wurde seitens des Baumschutzes darauf hingewiesen, dass sich entlang der Lansener Straße eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte einseitige Baumreihe befindet und die Alleebäume vor Beeinträchtigungen zu bewahren sind. In der vorliegenden textlichen Festsetzung ist der Baumbestand nachrichtlich dargestellt, aber eine Entnahme der Bäume als zulässig dargestellt (Punkt I.3.c). Dem kann nicht gefolgt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach weiterer Rücksprache mit dem gemeindlichen Baumgutachter und der Einwandgeberin wurde geklärt, dass die betroffenen Bäume nicht erhaltenswert sind. Sie können ersetzt werden. S.a. zusätzliche ergänzende Stellungnahme vom 13.09.2022.
Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass Grundstückszufahrten ausschließlich außerhalb der Kronentraufbereiche geschützter Bäume anzulegen sind. Punkt I.4.1, aber insbesondere die Planzeichnung, steht dieser Forderungen entgegen. Die Festsetzungen sind daher nachzubessern, indem explizit - die Alleebäume entlang der Lansener Straße zum Erhalt festgesetzt werden. Eine Entnahme von (z. B. abgängigen) Bäumen bedingt den Ersatz am gleichen Standort, um den Erhalt der Allee für die Zukunft zu gewährleisten. - Die Zufahrten zu den Grundstücken zwingend außerhalb der Kronentraufbereiche der Alleebäume anzulegen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Ersatzpflanzung des Baumbestandes können die Standorte so gewählt werden, dass die dargestellten Zufahrten möglich sind. In einer ergänzenden Stellungnahme wird dargestellt (13.09.2022): Entlang der Lansener Straße befinden sich gem. § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleebäume. Diese weisen z. T. gravierende Schädigungen (Stammrisse, Astausbrüche) auf, weshalb eine Fällung dieser Bäume in Aussicht gestellt wird. Die Fällung der Bäume ist gesondert durch einen Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die zu fällenden Alleebäume sind gem. Alleenerlass M-V im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Dem Vorschlag, die Alleebäume am selben Standort durch Bäume der Baumart Rotdorn zu kompensieren, wird grundsätzlich gefolgt. Die Auflagen zur Umsetzung der Pflanzung sind dann Bestandteil der erforderlichen Naturschutzgenehmigung.
Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.	
<p>Artenschutz</p> <p>Den textlichen Festsetzungen (Hinweise) zum Artenschutz unter III.2) kann gefolgt werden.</p> <p>Die Bauausschlusszeiten vom 28. Februar bis zum 01. Oktober sind einzuhalten.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
<p>2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird Folgendes bemerkt.</p> <p>Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers des geplanten Gehweges, der Grundstückszufahrten sowie der im B-Plan gelegenen Bestandsflächen (Straßenabschnitt Kreisstraße MSE 32 und vorhandener Gehweg) über Versickerungsmulden, sowie der Nachweis der Belastung nach DWA-M 153, liegt der unteren Wasserbehörde vor. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird unabhängig vom Bauvorhaben durchgeführt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Hinweis: Das Plangebiet befindet sich nach Erkenntnissen des Umweltamtes in einem Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Das Grundwasser liegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche. Der Grundwasserflurabstand beträgt den Unterlagen der unteren Wasserbehörde zufolge &gt;2-5 m.</p>	Der Hinweis wird beachtet und als solcher ergänzt.
<p>3. Aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht werden folgende grundsätzliche Hinweise gegeben.</p> <p>Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Er gilt grundsätzlich:</p> <p>„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§1a Abs.2 BauGB)</p> <p>Die Überbaubarkeit mit einer GRZ von 0,25 nutzt bereits die obere Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete nicht vollständig aus.</p>
<p>Um den Anforderungen während der weiteren Planung gerecht zu werden, d. h. baubedingte Schäden weitestgehend zu vermeiden oder auf ein geringes Maß zu reduzieren, sollte im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal zu erfolgen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen sollten</p>	Der Hinweis wird in der Begründung dargestellt.

<p>das BVB Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ herangezogen werden. Darüber hinaus wird die Anwendung der LABO-Arbeitshilfen „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ und Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren empfohlen.</p> <p>Ziel dieser BBB ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihrer natürlichen Funktion gemäß § 2 BBodSchG darzulegen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen.</p>	
<p>4. Seitens des Straßenbaulastträgers des Landkreises ist festzustellen, dass sich das o. g. Plangebiet am Ortsausgang Groß Gievitze in Richtung Lansen, an der Kreisstraße MSE 32/ Abschnitt 10, befindet. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist zuständiger Baulastträger der Kreisstraße MSE 32.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die äußerste Zufahrt befindet sich bereits außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Ortslage Groß Gievitze und stellt somit gemäß § 26 Absatz 1 StrWG-MV eine Sondernutzung dar und bedarf der Erlaubnis des Trägers der Straßenbaulast (LK MSE).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der OD-Stein soll weiter nach Westen verlegt werden.</p>
<p>Auf Grund der Nähe der geplanten Zufahrten insgesamt zu den vorhandenen Bäumen wird eine uneingeschränkte Sicht auf die Straße in Frage gestellt. Zu dem darf durch die Herstellung von Zufahrten das Wurzelwerk der Bäume nicht beschädigt werden.</p>	<p>Die Hinweise sind zu beachten. Die Bäume werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde auf Grund ihres schlechten Zustandes ersetzt. Dadurch ist der Standort entsprechend den Anforderungen der Einwandgeber wählbar.</p>
<p>Die vorhandene Straßenentwässerung muss gewährleistet werden. Aktuell gibt es keine ordnungsgemäße Straßenentwässerungseinrichtung. Das Niederschlagswasser der Straße läuft derzeit flächenhaft über die Böschung in Richtung künftiges Plangebiet. Es ist bei der Anlage der Grundstücke darauf zu achten, dass eine entsprechende Entwässerungsanlage (Graben) errichtet werden muss, um das Niederschlagswasser zu fassen. Die Grundstückszufahrten müssen dann entsprechend verrohrt werden. Außerdem muss sichergestellt werden, dass kein Niederschlagswasser von den Zufahrten und den Grundstücken auf die Kreisstraße geführt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in der Planung dargestellt.</p>
<p>5. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Peenehagen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

### III. Sonstiges

Anregungen und Bedenken	Abwägung
-------------------------	----------

Grundsätzlich sind alle Planzeichen, die verwendet werden, auch zu erklären – unter Angabe des jeweiligen Rechtsbezuges, auch der BauNVO.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

**1. Ergänzung zur Stellungnahme vom 11.08.2022 im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB) bzw. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ der Gemeinde Peenehagen, gemäß § 13b BauGB**

**Hier: ergänzende Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Stellungnahme vom 17.08.2022**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Mit Schreiben/Email vom 22. April 2022, eingegangen am 26. April 2022, übersendeten Sie Unterlagen zu dem o. g. Vorhaben mit der Bitte um Stellungnahme. Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass mit dem B-Plan 02 für Groß Gievitze ein Baugebiet südwestlich der Lansener Straße für 10 Eigenheimstandorte ausgewiesen werden soll.</p> <p>Erschließungsträgerin ist Frau Marlies Lauck, Parkstraße 9, 17192 Peenehagen.</p> <p>Vorhaben: Die Erschließungsplanung umfasst die Teilleistungen Verkehrserschließung, Regenentwässerung und Schmutzwasserkanal.</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung sieht vor, dass jeweils zwei Grundstücke eine Auffahrt mit Anschluss an die Lansener Straße erhalten. Parallel zu den Grundstücken wird ausgehend von der bestehenden Ortslage ein 1,5 m breiter Gehweg angelegt. Straßenzufahrt und Gehweg werden mit Betonsteinpflaster auf Schottertragschicht befestigt. Das Regenwasser soll örtlich über Sickermulden versickert werden. Diese werden zwischen Gehweg und Lansener Straße angeordnet. Die Bemessung erfolgte unter Berücksichtigung der gemäß Baugrundsondierung ermittelten Kennwerte des anstehenden Bodens. Das Schmutzwasser wird von den Hausanschlussleitungen über eine Kunststoffleitung DN200 gefasst und in den im Siedlungsweg bestehenden Schacht M4 eingeleitet.</p> <p>Ich habe die Fachämter in meinem Haus auf der Grundlage der mir übergebenen Unterlagen beteiligt. Im Ergebnis gebe ich für die o.g. Maßnahme die nachfolgende ergänzende Stellungnahme für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (LK MSE) ab:</p>	Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.
<p>0. Allgemeines hier: Nachforderung</p> <p>Mit Schreiben vom 25. Mai 2022 hatte ich eine Stellungnahme abgeben. Es waren Unterlagen an das Umweltamt nachzureichen. Diese liegen jetzt vor. Das Umweltamt wurde erneut beteiligt. Die Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 25. Mai 2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit und wird in den Nummern 0, 4, 5 und 6 geändert</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>Die Bedingungen, Anforderungen und Hinweise sind zu beachten.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen sind zurzeit noch nicht abschließend beurteilbar. Es sind Unterlagen nachzureichen, zu ergänzen oder zu ändern bzw. besteht noch Beratungsbedarf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die entsprechenden Abwägungsergebnisse verwiesen.</p>
--	--

#### IV. Naturschutz und Landschaftspflege

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>4.1. Naturschutz und Landschaftspflege/Gehölzschutz</p> <p>Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht kann zu der vorliegenden Erschließungsplanung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p>	
<p>Nachforderungen: Die vorliegende Erschließungsplanung ist mit der rechtskräftigen Bauleitplanung und der tatsächlichen Situation vor Ort in Übereinstimmung zu bringen.</p> <p>Das heißt, dass die in der Bauleitplanung festgesetzten zu erhaltenden Gehölze und die zu pflanzenden Gehölze in die vorliegende Erschließungsplanung übertragen werden. Für die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind entsprechende Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 sowie der RAS LP 4 einzuhalten, umzusetzen und in die Planung mit aufzunehmen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Information: Zum Zeitpunkt der Stellungnahme besteht keine rechtskräftige Stellungnahme im Planbereich.</p> <p>Die Bäume werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde (Einwandeberin) auf Grund ihres schlechten Zustandes ersetzt. Dadurch ist der Standort entsprechend den Anforderungen der Einwandgeber wählbar.</p>
<p>Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze sind in die Planung zu integrieren mit Angaben zum Pflanzstandort, der Gehölzart mit Pflanzqualitäten sowie der Pflanzzeitraum ist zu benennen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise beachtet. Die Standorte sollen für die privaten Flächen frei wählbar sein, da im Allgemeinen die Akzeptanz der Pflanzung höher ist, wenn die Standorte nicht durch Dritte vorgegeben werden.</p>
<p>Sollten vorhandene Gehölze zur Umsetzung der Erschließungsplanung gefällt werden müssen, sind diese mit Angaben zur Gehölzart und Stammumfang aufzulisten und im Lageplan mit den entsprechenden Angaben einzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planung werden keine Bäume zur Fällung vorgesehen. Tatsächlich ist der Baumbestand jedoch nicht erhaltenswert. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass in Abstimmung mit ihr der Ausgleich und der Standort der Ersatzpflanzung bestimmt wird.</p>
<p>4.2. Artenschutz</p> <p>Die Beantwortung der Anfrage zu den Lerchenfenstern erfolgte telefonisch. Für eine weitere Stellungnahme bleibt die Rückmeldung von Frau Drühl abzuwarten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Lerchenfenster sind nicht Gegenstand der Planung.</p>
<p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)</li> <li>• Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)	
Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Winter, Tel. 0395 57087 3283 unter Angabe des Aktenzeichens 1848/2022; sybille.winter@lk-seenplatte.de.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## V. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde LK MSE aus der ersten Beteiligung bezüglich des Vorhabens behält in folgender Form ihre Gültigkeit:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Antrag auf wasserrechtliche Einleit-Erlaubnis zur Versickerung des Regenwassers liegt der unteren Wasserbehörde vor. Weitere eventuell nötige Unterlagen werden direkt von der Bauherrin oder vom Planer erfragt werden. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erfolgt unabhängig vom Bauvorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Bauvorhaben befindet sich nach Erkenntnissen des Umweltamtes in einem Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Das Grundwasser liegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche. Hier gilt folgendes: Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.	Der Hinweis wird beachtet und in die Planunterlagen aufgenommen.
Der Grundwasserflurabstand beträgt den Unterlagen der unteren Wasserbehörde zufolge >2-5 m	Der Hinweis wird in die Unterlagen übernommen.
Rechtsgrundlagen: • Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Winter, Tel. 0395 57087 3283 unter Angabe des Aktenzeichens 1848/2022; sybille.winter@lk-seenplatte.de	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## VI. Bodenschutz/Abfallrecht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Dem Vorhaben stehen keine bodenschutz- und abfallrechtlichen Belange entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme vom 25.05.2022 (Erschließung B-Plan 02 Groß Gievitze) gilt weiterhin wie folgt:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeintrag ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Er gilt grundsätzlich: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§1a Abs.2 BauGB) Die Überbaubarkeit mit einer GRZ von 0,25 nutzt bereits die obere Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete nicht vollständig aus.
Im Rahmen der weiteren Planung sind die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung folgender Punkte zu berücksichtigen. Beschreibung der Auswirkung des Planungsvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden (Bodenabtrag, Verdichtung, Versiegelung usw.) Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes des Bodens mit Hilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion (Bodeneigenschaften, Bodenbeschaffenheit und -bewertung mit Bestandsaufnahme und Einschätzung der Vorbelastungen). Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkung des Planvorhabens auf den Boden (Verlustflächenbetrachtung). Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen. Darstellung zur Vermeidung und Minimierung der Beanspruchung des Bodens während der Bauphasen und der anschließenden Nutzung. Falls erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB. Die geforderten Maßnahmen entsprechen der Bearbeitungstiefe eines Umweltberichts. Auf diesen sowie auf die Ermittlung der Kompensationen usw. kann im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB verzichtet werden. Für die Bearbeitung des Bodens während der Planumsetzung gelten die einschlägigen Vorschriften und Verordnungen.
Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär	Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten und gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

<p>als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.</p> <p>Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwertung Vorort vorgesehene und dafür geeigneter Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und gemäß der vorgefundenen Bodenschichtung wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist nach einer entsprechenden Analytik auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen zu beseitigen.</p>	
<p>Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBo-dSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis ist mit der Umsetzung der Planung zu beachten.</p>
<p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Winter, Tel. 0395 57087 3283 unter Angabe des Aktenzeichens 1848/2022; sybille.winter@lk-seenplatte.de.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p>

## VII. Immissionsschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Dem Vorhaben stehen keine immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung dem Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch baubedingte Lärm- und Staubemissionen Rechnung zu tragen ist. Das sich aus dem Nachbarschaftsverhältnis ergebende Gebot zur Rücksichtnahme bzw. die Anforderungen nach § 22 BImSchG während der Bauphase zur Einhaltung der nach Ziff. 3.1 der AVV Baulärm vorgegebenen gebietsbezogenen Lärmimmissionsrichtwerte wären einzuhalten.</p>	<p>Die Hinweise sind grundsätzlich mit der Umsetzung der Planung zu beachten. Sie sind nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens regelbar.</p>
<p>Rechtsgrundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Winter, Tel. 0395 57087 3283 unter Angabe des Aktenzeichens 1848/2022; sybille.winter@lk-seenplatte.de.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Ergänzung vom 13.09.2022 zur Stellungnahme vom 11.08.2022 im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB) bzw. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ der Gemeinde Peenehagen, gemäß § 13b BauGB

**VIII. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Regionalstandort Waren -Umweltamt / Naturschutz und Landschaftspflege - SB Alleenschutz / Baumschutz**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>bezüglich des geänderten B-Plans Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ der Gemeinde Peenehagen möchte ich, wie schon telefonisch besprochen, meine bereits abgegebene Stellungnahme folgendermaßen konkretisieren:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Entlang der Lansener Straße befinden sich gem. § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleebäume. Diese weisen z. T. gravierende Schädigungen (Stammrisse, Astausbrüche) auf, weshalb eine Fällung dieser Bäume in Aussicht gestellt wird. Die Fällung der Bäume ist gesondert durch einen Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Die zu fällenden Alleebäume sind gem. Alleenerlass M-V im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Dem Vorschlag, die Alleebäume am selben Standort durch Bäume der Baumart Rotdorn zu kompensieren, wird grundsätzlich gefolgt.</p> <p>Die Auflagen zur Umsetzung der Pflanzung sind dann Bestandteil der erforderlichen Naturschutzgenehmigung.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>In weiteren Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde werden andere Standorte für die Ersatzpflanzungen vorgesehen.</p>

**1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 20.10.2020</u></p> <p><b>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten</b></p> <p>Entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen gehe ich davon aus, dass Teile des Feldblockes DEMVLI086BA30011 (Ackerland) überplant werden. Grundsätzlich soll der Entzug von Landwirtschaftsflächen bei flächenbeanspruchenden Maßnahmen durch andere Raumnutzungen so gering wie möglich gehalten werden (Pkt. 4.5 Landwirtschaft Abs. 5, LEP M-V 2016). Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hat sich ebenfalls für eine flächendeckende Bewirtschaftung der Agrarflächen positioniert. Standorte mit über 20 Bodenpunkten sollten der landwirtschaftlichen Erzeugung vorbehalten bleiben. Die geplante bauliche Nutzung des Feldblocks steht den Belangen der landwirtschaftlichen Bodennutzung entgegen. Ich bitte, dies bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche ist bereits verkehrlich erschlossen und schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche an. Die für ein Wohngebiet relevante soziale Infrastruktur (KITA) befindet sich in nächster Nachbarschaft. Die Planung stellt daher eine angemessene, sinnvolle Arrondierung des bestehenden Wohngebiets dar. Alternative Flächen für die Anlage eines neuen Baugebiets sind in der Gemeinde nicht ersichtlich. Für die Fläche liegt ein Angebot zur Erschließung vor, angesichts des einheitlichen Grundeigentums ist von der Möglichkeit einer kurzfristigen Umsetzung auszugehen.</p>
<p>Sollte das Bauvorhaben wie geplant ausgeführt werden, ist der Entzug bzw. die zeitweilige Inan-</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>spruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen/beantragten Umfang zu beschränken. Die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik muss sichergestellt werden. Auf den ggf. zusätzlich zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. Bleibende Beeinträchtigungen sollten auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden.</p>	
<p>Die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme muss für die betroffene landwirtschaftliche Fläche gewährleistet bleiben. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.</p> <p>Es erscheint sinnvoll, den/die Eigentümer/Bewirtschafter der überplanten landwirtschaftlichen Fläche frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Eigentümer der Fläche hat die Planung angeregt.</p>
<p><b>2. Integrierte ländliche Entwicklung</b> Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3. Naturschutz, Wasser und Boden</b> Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB oder VSG.</p> <p>Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS.</p> <p>Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.</p> <p>Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</b> Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionsschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

#### 1.4) Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Es liegt keine Stellungnahme vor.</i>	

#### 1.5) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Es liegt keine Stellungnahme vor.</i>	

### 1.6) Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Es liegt keine Stellungnahme vor.</i>	

### 1.7) Landesforst Mecklenburg-Vorpommern / Forstamt Stavenhagen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Stellungnahme vom 02.09.2020</i> Von Seiten der Forstbehörde wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ der Gemeinde Peenehagen zugestimmt. Durch die Maßnahme ist kein Wald nach § 2 (LWaldG M-V) betroffen. Der nach § 20 LWaldG M-V geforderte Waldabstand wird eingehalten. Belange des Landeswaldgesetzes werden somit nicht berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.8) Müritzwasser-/Abwasserzweckverband

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Es liegt keine Stellungnahme vor.</i>	

### 1.9) WBV Obere Peene

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Es liegt keine Stellungnahme vor.</i>	

### 1.10) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Es liegt keine Stellungnahme vor.</i>	

### 1.11) Eisenbahn-Bundesamt Hamburg / Schwerin

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Es liegt keine Stellungnahme vor.</i>	

## 2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Straßenbauamt Neustrelitz (02.09.2020)
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (19.08.2020)
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern (25.08.2020)
- GDMcom mbH (20.08.2020)
- Gascade Gastransport GmbH (08.09.2020)
- 50hertz Transmission GmbH (20.08.2020)

### 3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Stadt Waren (09.09.2020)
- Gemeinde Groß Plasten (09.09.2020)
- Gemeinde Torgelow am See (23.09.2020)
- Gemeinde Grabowhöfe (09.09.2020)
- Gemeinde Schloen-Dratow (30.09.2020)

### 4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 25.08.2020</u></p> <p>1. Planungsanlass und -ziel: Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für ein Wohngebiet westlich der Lansener Straße (K 32) im Ortsteil Groß Gievitz der Gemeinde Peenehagen.</p>	Sachdarstellung ist zutreffend.
<p>2. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:</p> <p>2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1(4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)</li><li>- Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.</li><li>- Nach Programmsatz 4.1(6) RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Ziel der Raumordnung). Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.</li><li>- Zur Sicherung bedeutsamer Böden legt das LEP M-V mit Programmsatz 4.5(2) fest, dass Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. (Ziel der Raumordnung)</li></ul>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis: Die Gemeinde Peenehagen beabsichtigt, im Ortsteil Groß Gievitz westlich der Lansener Straße Bauflächen für die Errichtung von ca. 10 Wohnhäusern auszuweisen. Die geplanten Bauflächen sind derzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Unter Bezug auf Pro-</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>grammsatz 4.1.4 RREP MS ist festzustellen, dass der Gemeinde Peenehagen keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet werden. Von daher ist die Siedlungsentwicklung auf den gemeindlichen Eigenbedarf zu beschränken. Mit dem geplanten Wohngebiet wird diesem raumordnerischen Ziel entsprochen.</p> <p>Das Planvorhaben soll im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbestand realisiert werden. Damit wird das Vorhaben dem raumordnerischen Ziel nach Programmsatz 4.1(6) RREP MS in Bezug auf eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung gerecht.</p> <p>Um wertvolle Böden vor Überbauung zu schützen, legt das LEP M-V Programmsatz 4.5(2) fest, dass Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Bezogen auf das Plangebiet ist festzustellen, dass die Böden lediglich Wertzahlen von durchschnittlich 30 im Süden von bis zu 40 im Norden aufweisen.</p>	
<p>3. Schlussbestimmung: Der Bebauungsplan Nr. 02 „Wohnbebauung Groß Gievitze“ der Gemeinde Peenehagen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

### 5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

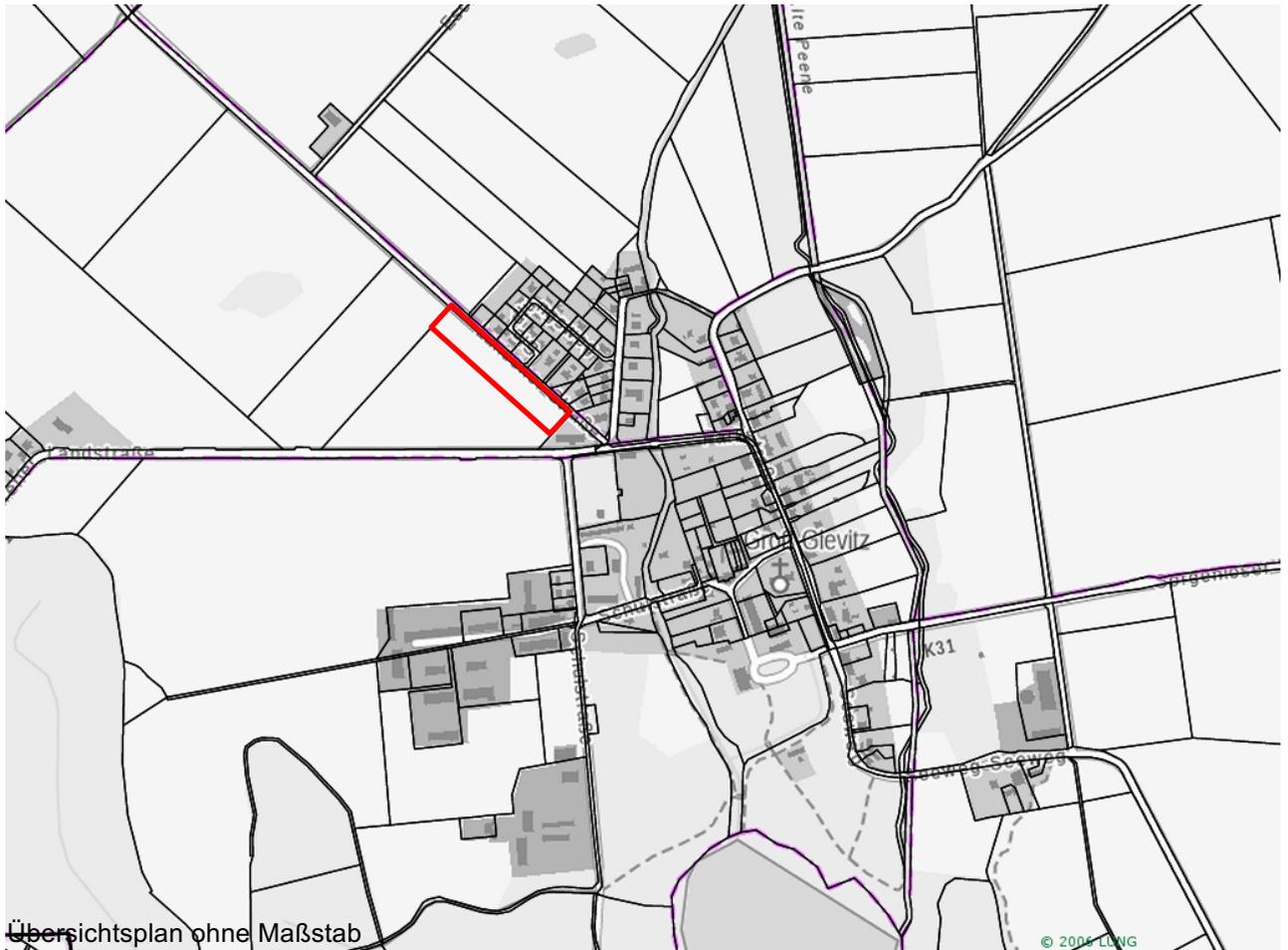
Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Es liegt keine Stellungnahme vor.</i>	

Gemeinde Peenehagen, September 2022

# 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitz" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht erlassen.



**lars hertelt | stadtplanung und architektur**  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

## Gemeinde Peenehagen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

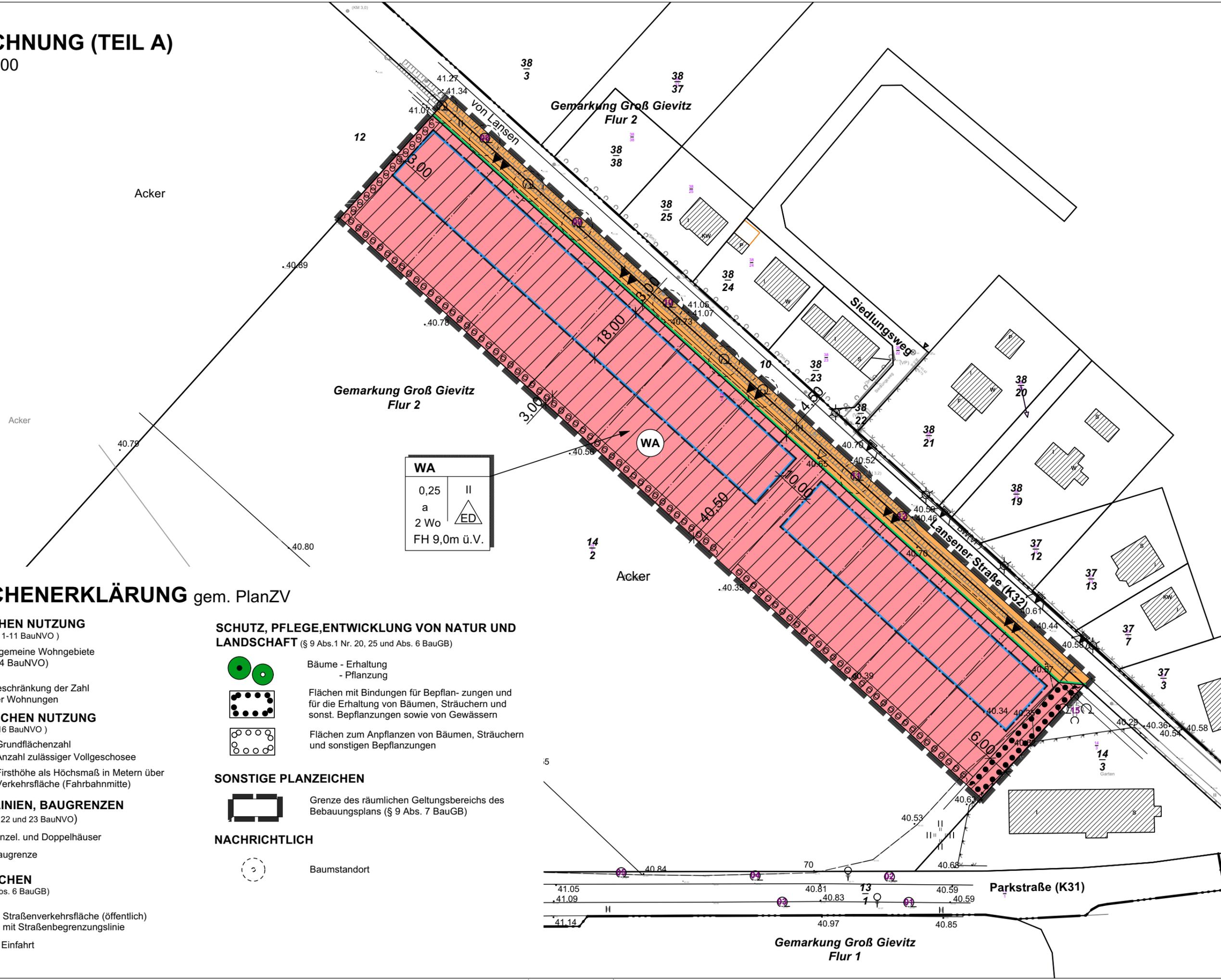
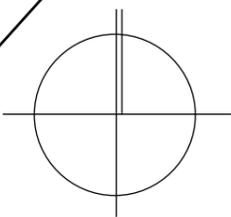
### Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitz"

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

## Satzungsfassung

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000

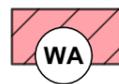


<b>WA</b>	
0,25	II
a	ED
2 Wo	FH 9,0m ü.V.

## 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 9,0 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



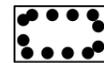
Einfahrt

### SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND

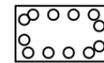
LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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

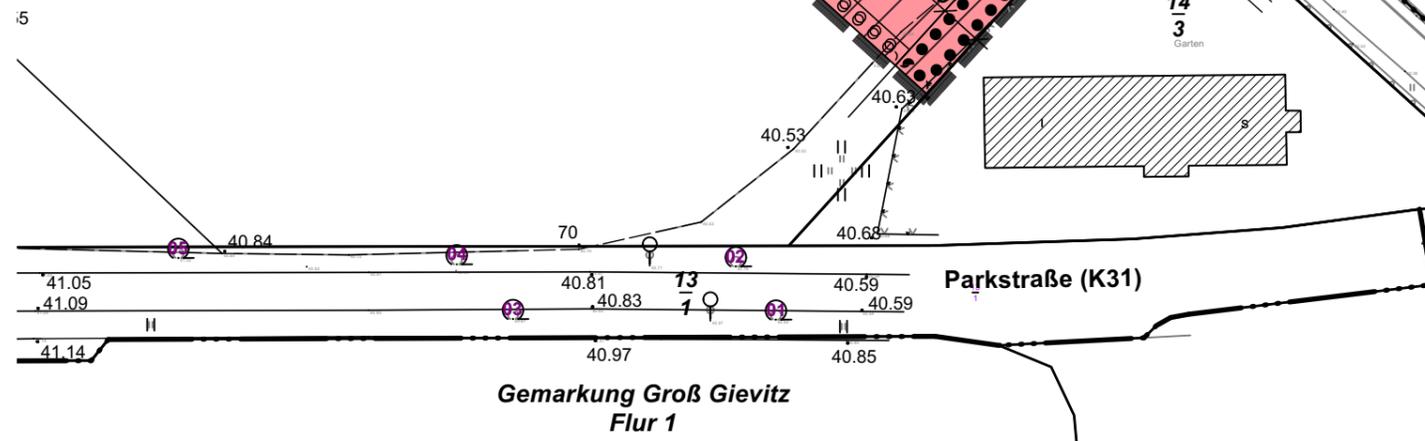


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 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](mailto: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

## Satzungsfassung

# SATZUNG der Gemeinde Peenehagen

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitze" 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Gievitze" 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.

d) Die Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen (Datum der Baufertigstellungsanzeige) umzusetzen.

#### 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 Werktagen 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 artenschutzrechtlicher 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.

### III.3) Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nach Erkenntnissen des Umweltamtes in einem Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Das Grundwasser liegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche. Der Grundwasserflurabstand beträgt den Unterlagen der unteren Wasserbehörde zufolge >2-5 m. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze</b> .....	<b>6</b>
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
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>9</b>
2.1.) Nutzungskonzept .....	9
2.2.) Festsetzungen .....	10
Art der baulichen Nutzung .....	10
Maß der baulichen Nutzung .....	11
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
Maßnahmen zur Grünordnung .....	12
Örtliche Bauvorschriften .....	13
2.3.) Flächenbilanz .....	13
2.4.) Erschließung .....	13
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	13
2.4.2.) Medientechnische Erschließung .....	14
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>15</b>
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 .....	20
3.2.6.) Belange des Artenschutzes .....	20
3.2.7.) Zusammenfassende Beurteilung .....	26
Quellenverzeichnis .....	26

# 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 Gievitze 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 Gievitze. 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 Müritze von 02/2020 im Höhen Bezugssystem 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 Gievitze ist Nahbereich des Mittelzentrums Waren (Müritz).

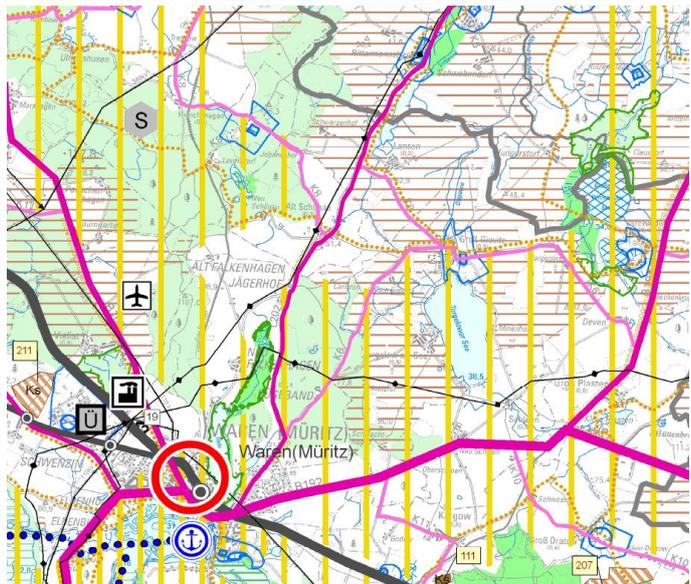


Abbildung 1: Karte RREP, Ausschnitt ohne Maßstab

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 auszuübende 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 zur 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.

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

\* 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 m<sup>3</sup>/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 Giewitz 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 bebauten oder befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gem. § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG, § 40 (1, 4) LWaG M-V. Da in Groß Giewitz kein öffentliches Abwassernetz besteht, ist der Müritz Wasser- / Abwasserzweckverband von der Beseitigungspflicht befreit.

Das 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 (lehmgiger 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<sup>-6</sup> bis 10<sup>-5</sup> 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.

Zusätzlich muss die vorhandene Straßenentwässerung gewährleistet werden. Das Niederschlagswasser der Straße läuft derzeit flächenhaft über die Böschung in Richtung künftiges Plangebiet. Es ist bei der Anlage der Grundstücke darauf zu achten, dass eine entsprechende Entwässerungsanlage (Graben) errichtet werden muss, um das Niederschlagswasser zu fassen. Die Grundstückszufahrten müssen dann entsprechend verrohrt werden. Außerdem muss sichergestellt werden, dass kein Niederschlagswasser von den Zufahrten und den Grundstücken auf die Kreisstraße geführt wird.

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 Acker-

flächen (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- 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 staunhaft, > 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. Das Grundwasser liegt stellenweise dicht unter der Erdoberfläche. Der Grundwas-

	<p>serflurabstand beträgt den Unterlagen der unteren Wasserbehörde zufolge &gt;2-5 m, im Bereich der Lehme deutlich tiefer. In den Bereichen mit bindigen Deckschichten: &lt; 5 m gilt der Grundwasserleiter als unbedeckt und die Geschütztheit 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 Geschütztheit mittel.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich der sandigen Böden bei 158.1 mm/a, im Norden deutlich darunter.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.</p>																																			
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 Geruchsemitenten 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.</p> <p>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><b>Tiere:</b></p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann weitgehend ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Säugetiere:</b> Regelmäßige Vorkommen wildlebender Säugetiere – ausgenommen Kleinsäuger – können im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung sowie der angrenzenden Siedlungsnutzung ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Vögel:</b> 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</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>Rastfläche damit eine vergleichsweise geringe Bedeutung zu.</p> <p><i>Fledermäuse:</i> Im randlichen Altbaumbestand besteht ein gewisses Potenzial für temporäre Sommerlebensräume für Fledermäuse (Baumhöhlen).</p> <p><i>Reptilien:</i> Das Plangebiet und die Umgebung bieten keinerlei ungestörte lockerbödigere Fortpflanzungshabitate. Weiterhin gibt es laut Kartenportal Umwelt M-V im Messtischblattquadranten-Viertel (2442-21) Nachweise nur für die Ringelnatter.</p> <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><b>Schutzgebiete:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.</p>
Landschaft	<p>Die Ackerflächen westlich des Ortes Groß Giewitz 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 Giewitz 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	<p>Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete).</p>
Störfall	<p>Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.</p>
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	<p>nicht betroffen</p>

### 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 Giewitz 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	<p>Bauliche Nutzung mit bis zu 2.584 qm Gebäudegrundfläche und 4.656 qm Versiegelung insgesamt, dadurch Zunahme der Versiegelung am Standort. Um baubedingte Schäden weitestgehend zu vermeiden oder auf ein geringes Maß zu reduzieren, sollte im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal zu erfolgen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen sollten das BVB Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ herangezogen werden. Darüber hinaus wird die Anwendung der LABO-Arbeitshilfen „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ und Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren empfohlen.</p>	keine Erheblichkeit, die Planung ist geringfügig und umfasst durch Geländeänderungen und angrenzende Nutzungen anthropogen geprägte Flächen.
Wasser	<p>Oberflächenwasser wird ortsüblich versickert</p> <p>Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann.</p>	Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen.
Klima / Luft	Nutzungsbedingt keine Emissionen	-
Anpassung an	Planbedingte Auswirkungen auf den	-

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
den Klimawandel	Klimawandel sind nicht erkennbar	
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Biotopverlust durch Bebauung und Versiegelung betrifft v.a. Ackerfläche; auf den Freiflächen wird sich nach Abschluss der Baumaßnahmen eine im Vergleich zu heute vielfältigere Biopausstattung entwickeln (Hausgärten mit randlichen Hecken und Einzelbäumen).</p> <p>Die Bäume entlang der Lanser Straße weisen z. T. gravierende Schädigungen (Stammrisse, Astausbrüche) auf, weshalb eine Fällung dieser Bäume in Aussicht gestellt wird.</p>	<p>-</p> <p>Die Fällung der Bäume ist gesondert durch einen Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden andere Standorte für die Ersatzpflanzungen vorgesehen.</p>
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 Ausgleichsverpflichtung 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 Pla-

nung 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 überprüfende 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-schnecke, Gemeine Flussmu-	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhan-	im Vorfeld auszuschließen		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?
	schel	den			
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, Sumpfglanzkrout, 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, Koloniebrüter, 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)?
<b>Rast- und Zugvögel</b>		nein	großflächige Acker-, Grünland- oder Wasserflächen	nein, keine relevante Rastnutzung im Umfeld dokumentiert
<b>Brutvögel</b>	<b>Gehölzbrüter</b>	ja	Wald, Siedlungsgehölze oder -gebüsche, Säume oder Einzelbäume	ja, randlich straßenbegleitende Gehölze vorhanden
	<b>Wiesenbrüter</b>	nein	Wiesen, Ackerflächen mit extensiver Bewirtschaftung	nein
	<b>Arten der Feuchtgebiete</b>	nein	Uferbereiche von Stand- und/ oder Fließgewässern, Röhrichte, Feuchtgebüsche	nein
	<b>Gebäude- und Nischenbrüter</b>	nein	Nischen in/ an Gebäuden, Felsspalten und Altbäumen	nein
	<b>Bodenbrüter</b>	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

### Konfliktmittlung und -bewertung

Im Rahmen der Konfliktmittlung 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 Pflegeschnitte 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 Baufelddräumung 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 Revierverschiebungen 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 Gievitze 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**

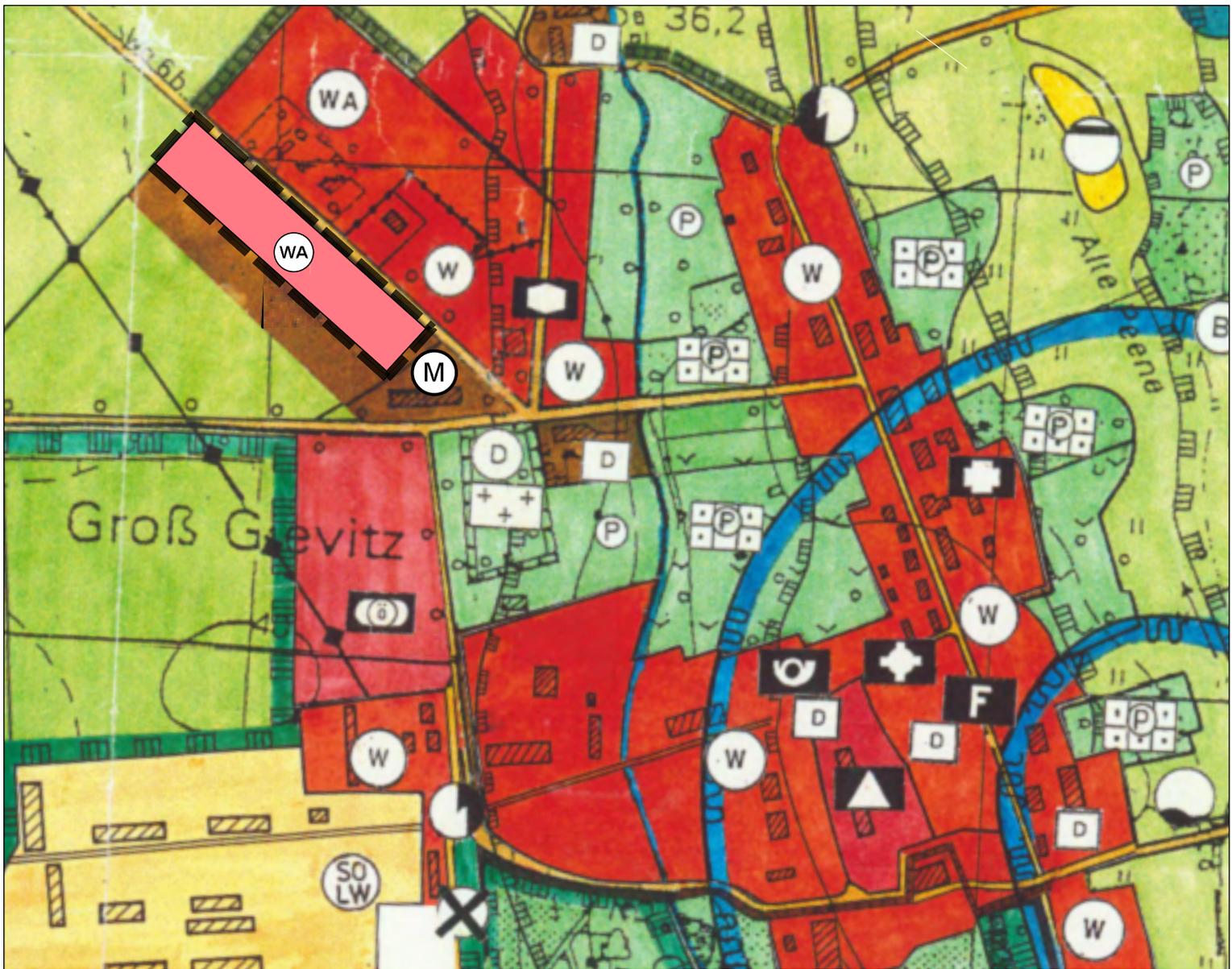
Durch die Arrondierung der Ortslage durch Entwicklung eines neuen Wohngebiets erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im 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,  
September 2022



## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV im Bereich der Berichtigung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



ALLG. WOHNGEBIET NACH  
§ 4 BauNVO

15. Sonstige Planzeichen



GELTUNGSBEREICH DER  
1. BERICHTIGUNG

1. Berichtigung des Flächennutzungs-  
planes der Gemeinde Groß Giechwitz auf der  
Grundlage des Beschlusses

Nr. .... vom .....  
der Gemeinde Peenehagen.

Peenehagen, den .....2021

Siegel ..... , Bürgermeisterin

lars hertelt | stadtplanung und architektur  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Groß Giechwitz

(für den Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Nr. 02 "Wohnbebauung Groß Giechwitz" im Rahmen  
der Berichtigung nach § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB)