

Gemeinde Behren-Lübchin

## Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsentwicklung Samow“



Begründung

April 2020

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.4	Umweltprüfung	12
6.5	Verkehr	14
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
8.2	Gewässer	14
8.3	Telekommunikation	14
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5	Brandschutz	15
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>16</b>
9.1	Baudenkmale	16
9.2	Bodendenkmale	16
<b>10.</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>17</b>

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den zentralen Bereich der bewohnten Ortslage Samow in der Gemeinde Behren-Lübchin.

Aufgrund der besonderen Ausstattung des Natur- und Landschaftsraumes und der guten verkehrlichen Anbindung eignet sich die Ortslage Samow gut als dörflicher Wohnstandort. Aus diesem Grund verzeichnet die Gemeinde eine stetige Nachfrage zu Baulandreserven. Jedoch besteht derzeit ein Mangel an sozial verträglichen Wohngrundstücken, insbesondere für junge Familien.

Bestrebungen der Gemeinde liegen vor allem darin eine Abwanderung von jungen Familien und Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet auch zukünftig zu stabilisieren.

Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist beachten, dass die Gemeinde Behren-Lübchin keine zentralörtliche Funktion besitzt. Es sind dementsprechend die Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung zu beachten. Dazu heißt es, dass die Gemeinde die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken hat. Dieser umfasst einen Zuwachs von 3 %. Für die Planung der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde wird für den Zeitraum 2020 bis 2030 somit ein Wohnbauflächenbedarf von etwa 13 Wohneinheiten zu Grunde gelegt.

Entsprechend diesen Vorgaben beabsichtigt die Gemeinde im Osten der Ortslage fünf Wohnbauflächen zu schaffen, für die bereits z.T. konkrete Investitionsabsichten vorliegen. Mit der Entwicklung dieser Wohnbauflächen verfolgt die Gemeinde das Ziel den baulichen Bestand zu verdichten sowie den Siedlungskörper sinnvoll abzurunden.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsentwicklung Samow“ wurde am 25.04.2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Behren-Lübchin gefasst.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Behren-Lübchin** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters vom 19.03.2020  
Lagebezug: ETRS89\_33 EPSG 25833

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 7,4 ha.

Er erstreckt sich ganz oder in Teilflächen auf die Flurstücke 210, 211, 212, 213, 249, 238, 312, 311, 313, 314, 315, 306, 307, 308, 309, 310, 326, 280, 281, 282, 283, 284, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 295, 296, 297, 328/2, 216, 209 der Flur 2 in der Gemarkung Samow.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei haben die einzelnen Bundesländer übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

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

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

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** vom 22. August 2011

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen.

Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für den Bebauungsplan zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

Mit Programmsatz **4.1 (5) des LEP M-V** ist als Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Vorliegend erfolgt die Schaffung von fünf Wohnbauflächen im direktem Anschluss an die Ortslage Samow.

Des Weiteren sind gemäß **Programmsatz 4.1(6) LEP M-V** die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. (Ziel der Raumordnung)

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden (**Grundsatz 4.1 [2] RREP MMR-LVO M-V**).

Da die Gemeinde Behren-Lübchin keine zentralörtliche Funktion besitzt, sind bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen die Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung zu beachten. Dazu heißt es, dass die Gemeinde die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken hat. Dieser umfasst einen Zuwachs von 3 %. Für die Planung der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde wird für den Zeitraum 2020 bis 2030 somit ein Wohnbauflächenbedarf von etwa 13 Wohneinheiten zu Grunde gelegt.

Vorliegend beabsichtigt die Gemeinde Behren-Lübchin die Schaffung von fünf Wohnbauflächen, für die bereits teilweise konkrete Investitionabsichten vorliegen. Es ist demnach davon auszugehen, dass der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

## **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Behren-Lübchin ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für das o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan vorzeitig aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern. Hauptziel der Gemeinde ist es, ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben und die Einwohnerzahlen zu stabilisieren. Mit der Schaffung von erschwinglichen Wohnbauflächen soll die Abwanderung von insbesondere jungen Menschen verhindert werden. Somit liegen dringende Gründe für die zeitnahe Umsetzung dieses Vorhabens vor.

Der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans stehen ferner auch keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Behren-Lübchin entgegen.

Die Rechtsprechung verlangt insoweit

*„eine gewisse Einbettung des vorzeitigen Bebauungsplans in die zum Zeitpunkt seiner Aufstellung vorhandenen Vorstellungen der Gemeinde von ihrer städtebaulichen Entwicklung“ (VGH München, U. v. 15.01.1997 – 26 N 96.2907 – juris, Rn.18).* Dies ist vorliegend nicht zweifelhaft. Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Behren-Lübchin vor, die einer Verwirklichung des auf dem Plangebiet beabsichtigten Vorhabens entgegenstünden.

## **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

Der Geltungsbereich ist dem erschlossenen Siedlungsbereich der Ortslage Samow zuzuordnen. Die Ortslage Samow ist ein Straßendorf, welches sich durch eine langgestreckte Form und die Ansiedlung der Wohngebäude und Höfe entlang einer Straße charakterisiert.

Der westliche Teil des Ortes ist historisch entstanden und zeichnet sich durch schmale Grundstückszuschnitte mit Doppelhäusern und zahlreichen Nebenanlagen aus.

Im östlichen Teil des Planungsraumes befinden sich Einzelhäuser mit weitläufigen Grundstücken. Obst- und Siedlungsgehölze sowie gepflegte Grünflächen runden das Bild eines dörflichen Siedlungsbereiches ab.

Die potenziellen Wohnbauflächen werden derzeit als Grünfläche bzw. als intensiv genutztes Ackerland genutzt. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung dieser Standorte ist nach derzeitigem Stand davon ausgehen, dass die zu überplanenden Areale keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Teilflächen des Planungsraumes befinden sich im Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“.

Als nächstgelegene Schutzgebiete sind das Wasserschutzgebiet „Thelkow“ in einer Entfernung von etwa 1.000 m, das Landschaftsschutzgebiet „Wesselstorf“ in 4.300 m sowie Naturschutzgebiet „Trebeltal“ in 6.500 m zu benennen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsentwicklung Samow“ beabsichtigt die Gemeinde Behren-Lübchin die städtebauliche Festigung der gewachsenen Siedlungsstruktur des bewohnten Ortsteils Samow. Hierzu soll im Rahmen der Planung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Die Ortslage Samow ist ein typisches Straßendorf. Diese Art von Dorf charakterisiert sich durch die langgestreckte Ansiedlung um eine Straße ohne Angerbereiche.

Der westliche und historisch gewachsene Teil des Ortes ist dicht mit überwiegend Doppelhäusern und zahlreichen Nebengebäuden bebaut. Die Grundstückszuschnitte sind schmal und bieten aus diesem Grund keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Ein moderner Baustandard lässt sich in diesem Bereich nicht realisieren.

Aus diesem Grund konzentriert sich die Innenentwicklung auf die Freiflächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Straßendorfcharakter soll sich in diesem Bereich weiter fortsetzen, jedoch in einer lockereren Struktur. Damit kann auch der Nachfrage zu großen, dörflichen Grundstücken für Nutzgärten und für die Kleintierhaltung Rechnung getragen werden.

Das Baufeld im Südosten des Planungsraumes bricht aus der typischen Siedlungsstruktur aus. Für dieses Grundstück liegen der Gemeinde bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden, die gutshausartig angeordnet werden und u.a. als touristischer Anlaufpunkt genutzt werden. Die Lage der Gebäude ergibt sich aufgrund des Abstandes zur Buswendeschleife.

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage sowie dem aus Barockzeiten stammende Herrenhaus Samow besitzt die Ortslage ebenfalls ein touristisches Entwicklungspotential.



**Abbildung 1:** Darstellung Bestand sowie potenzielle Wohnbauflächen (rot)

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Einige Gebäude in der Ortslage Samow unterliegen bereits einer touristischen Nutzung in Form von Ferienwohnungen. Die Gemeinde möchte diese Nutzung weiterhin zulassen und fördern. Aus diesem Grund können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Diese Ausnahme gilt ebenfalls für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe

Die Ansiedlung von Tankstellen ist für den in Rede stehenden Planungsraum nicht zweckmäßig. Aus diesem Grund sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Behren-Lübchin, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

### **Flächenbilanz**

Geltungsbereich: 74.197 m<sup>2</sup>

WA gesamt: 63.232 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet WA 1: 12.084 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet WA 2: 1.942 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet WA 3: 7.412 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet WA 4: 15.396 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet WA 5: 8.197 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet WA 6: 18.201 m<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsfläche: 7.941 m<sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 3.024 m<sup>2</sup>

Die Grundflächenzahlen der WA 1 bis WA 5 werden bedarfsorientiert sowie den vorhandenen Bestand erfassend, wie folgt begrenzt:

Allgemeines Wohngebiet WA 1: 0,15

Allgemeines Wohngebiet WA 2 und WA 3: 0,20

Allgemeines Wohngebiet WA 4 bis WA 6: 0,10

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

### **6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die bestehenden Gehölze sollen bedarfsgerecht in das Gesamtkonzept integriert werden. In diesem Zusammenhang gilt der gesetzliche Baumschutz.

## 6.4 Umweltprüfung

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

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

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von maximal vier Einfamilienhäusern im Osten des Geltungsbereiches.

Der Planungsraum ist anthropogen vorgeprägt. Es handelt sich vorliegend um artenarmes Grünland sowie Ackerflächen. Die Nutzungsintensität ist als hoch einzuschätzen. Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet.

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

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

4. Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens bezüglich der Lage innerhalb Vogelschutzgebietes „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“

## **6.5 Verkehr**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung bereits über die anliegende Gemeindestraße „Samow“ vorhanden. Die öffentliche Erschließung des Gebietes ist auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge gesichert.

## **7. Immissionsschutz**

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

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Die Ortslage Samow ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

### **8.2 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

### **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

#### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

#### **8.5 Brandschutz**

Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (z. B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

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, bei weicher Bedachung mind. 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

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

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - entsprechen.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Baudenkmal, welches als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten ist. Es handelt sich um das Wohnhaus in der Dorfstraße 28 im westlichen Teil des Planungsraumes.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz

(1) Grundstück 1 (Flurstück 326 - West)	= 2.510 m <sup>2</sup>
(2) Grundstück 2 (Flurstück 326 - Ost)	= 2.510 m <sup>2</sup>
(3) Grundstück 3 (Flurstück 328/2 und 306)	= 7.716 m <sup>2</sup>
(4) Grundstück 4 (Flurstück 309 und 308)	= 4.444 m <sup>2</sup>
(5) Grundstück 5 (Flurstück 292)	= 1.250 m <sup>2</sup>

### Maximal überbaubare Fläche

(1) Grundstück 1 (Flurstück 326 - West)	= 376 m <sup>2</sup>
(2) Grundstück 2 (Flurstück 326 - Ost)	= 376 m <sup>2</sup>
(3) Grundstück 3 (Flurstück 328/2 und 306)	= 771 m <sup>2</sup>
(4) Grundstück 4 (Flurstück 309 und 308)	= 444 m <sup>2</sup>
(5) Grundstück 5 (Flurstück 292)	= 187 m <sup>2</sup>

### Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

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

Zur Ermittlung des Biotopwertes der Grundstücke wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Artenarmer Zierrasen“ (PER) sowie Sandacker (ACS) ist jeweils 0. Der Biotopwert liegt damit bei 1.

Biotopwert PER:	<b>1,0</b>
Biotopwert ACS:	<b>1,0</b>

Die vorliegende Planung hat das Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen und der damit verbundenen Wohnnutzung. Folglich wird der Biotoptyp **PER Artenarmer Zierrasen** nur im Bereich der bebauten Flächen beseitigt. Aus diesem Grund wird im Folgenden zur Ermittlung des Funktionsverlustes nur der Bereich der maximal überbaubaren Fläche angesetzt.

Derzeit erfolgt eine intensive Nutzung der Ackerfläche mit regelmäßiger mechanischer Bodenbearbeitung, Düngung und dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Mit der Wohnnutzung erfolgt ebenfalls die Umwandlung des Ackers in Zierrasen und somit eine Verbesserung des Biotoptyps. Aus diesem Grund wird zur Berechnung ebenfalls die maximal überbaubare Fläche angesetzt.

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m <sup>2</sup>
(1) PER	376	1	0,75	376 * 1 * 0,75 =	282
(2) PER	376	1	0,75	376 * 1 * 0,75 =	282
(3) PER	771	1	0,75	771 * 1 * 0,75 =	578
(4) ACS	444	1	0,75	444 * 1 * 0,75 =	333
(5) PER	187	1	0,75	187 * 1 * 0,75 =	140
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ):</b>					<b>1.615</b>

**Zu 2.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen**

Biotopbeeinträchtigungen sind mit der Entwicklung von Wohnbauflächen generell nicht zu erwarten.

**Zu 2.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Versiegelung in m <sup>2</sup>	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFÄ
(1) 376	0,5	376 * 0,5	282
(2) 376	0,5	376 * 0,5	282
(3) 771	0,5	771 * 0,5	385
(4) 444	0,5	444 * 0,5	222
(5) 187	0,5	187 * 0,5	94
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):</b>			<b>1.265</b>

**Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

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

EFÄ Biotopbeseitigung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Versiegelung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
1.615		0		1.265	2.880
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ):</b>					<b>2.880</b>

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf liegt demnach bei 2.880 m<sup>2</sup> EFÄ.**

**Kompensation des Eingriffes**

**Beschreibung: Anlage einer Obstbaumreihe bzw. Obstbaumallee**

Anforderungen:

- nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP sowie Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten (in begründeten Fällen kann mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde davon abgewichen werden)
- Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämmen, StU mind. 16/18 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5 Bodenwertzahl von maximal 27 Bodenpunkten
- keine Ackernutzung im Wurzelraum und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung

- bei Bedarf einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Bezugsfläche für Aufwertung: **je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>**

Kompensationswert: **2,5**

Zur Kompensation der 2.880 m<sup>2</sup> EFÄ ist die Pflanzung von **46 Obstbäumen** vorgesehen.

Folgende Arten werden für Anpflanzung vorgeschlagen:

**dtsch./botan. Name**

Wild-Apfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Wild-Birne	( <i>Pyrus pyraster</i> )
Kultur-Pflaume	( <i>Prunus domestica</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Trauben-Kirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Essbare Vogelkirsche	( <i>Sorbus aucuparia 'Edulis'</i> )