

14/BV/010/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ der Gemeinde Gnevkow hier: Aufhebung des Entwurfsbeschlusses sowie Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf und die frühzeitige Veröffentlichung im Internet

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau- Gebäude- und Liegenschaftsmanagement / Bauhof <i>Verfasser:</i> Juliane Kiewitt	<i>Datum</i> 05.07.2024 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Gnevkow (Entscheidung)	24.07.2024	Ö

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 22.11.2022 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gnevkow die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2022 ortsüblich im „Amtskurier“ des Amtes Treptower Tollensewinkel Nr. 12/2022 bekannt gemacht.

Mit Beschluss vom 12.07.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gnevkow den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ einschließlich Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden noch nicht durchgeführt.

Der im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan soll nunmehr in ein Regelverfahren nach § 8 BauGB überführt werden. Dies ist notwendig, da das Bundesverfassungsgericht den Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, in der Rechtssache 4 CN 3 3.22 am 18. Juli 2023 für unwirksam erklärte. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b BauGB mit dem Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen empfiehlt die Umstellung auf das Regelverfahren. Diese Handlungsempfehlung wird hiermit befolgt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach den Regeln des BauGB durch die Verwaltung im Rahmen einer Veröffentlichung im Internet durchgeführt werden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können im Veröffentlichungszeitraum von jedermann abgegeben werden. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass

nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB elektronisch durch die Verwaltung beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Gemeinde Gnevkow verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In dem Flächennutzungsplan werden die vom Bebauungsplan beanspruchten Flächen als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Im Sinne des gesetzlich geregelten Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO entwickelt werden. Mithin kann der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gnevkow entwickelt werden.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gnevkow beschließt:

1. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 12.07.2023 (14/BV/136/2023) mit dem Wortlaut:
 - i. „Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird in der vorliegenden Fassung vom Juni 2023 mit Änderungen beschlossen. Die Dachfarben werden aus den Festsetzungen des Bebauungsplans gestrichen. Des Weiteren soll die Bebauungsgrenze vom Straßenflurstück aus von 3 Meter auf 6 Meter erhöht werden. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung unter Berücksichtigung der Änderungen gebilligt.“
 - ii. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ einschließlich der Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich sowie auf der Homepage des Amtes bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ unberücksichtigt bleiben können.
 - iii. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.“

wird aufgehoben.

2. Der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ wird in ein

Regelverfahren gemäß § 8 BauGB überführt.

3. Planungsziel ist weiterhin die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2024 beschlossen. Der Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2024 gebilligt.
5. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ mit der Begründung sind nach § 3 Abs. 1 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
6. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Vorentwurf einzuholen.

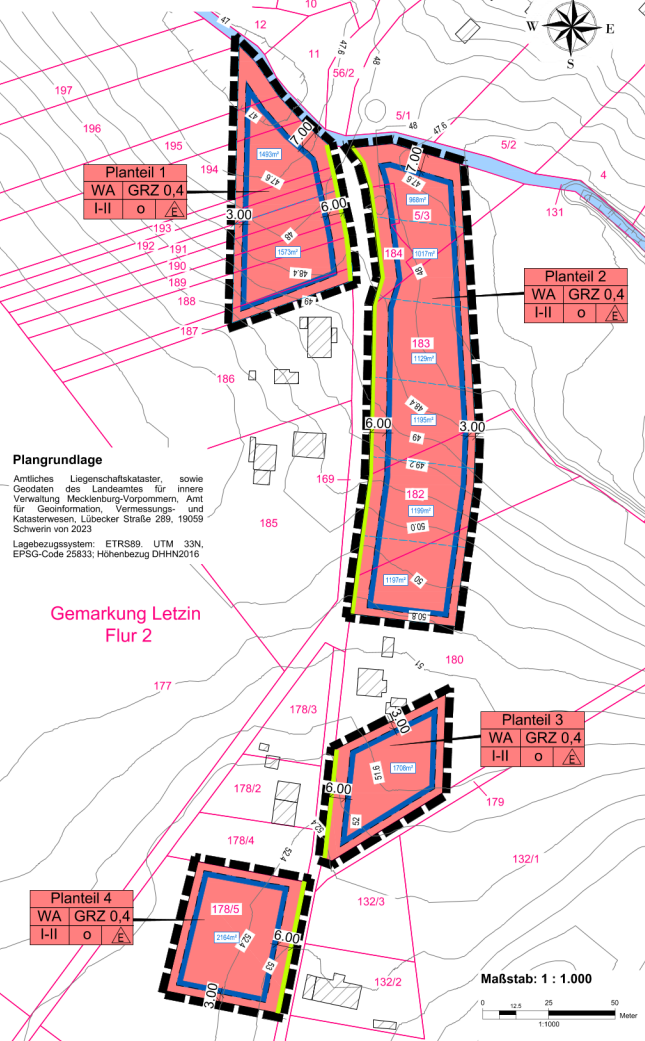
Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: 2024 <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input checked="" type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: 5110005625 Bezeichnung: Räumliche Planungs- & Entwicklungsmaßnahmen; Sachverst.-, Gerichts- & sonstige Aufwendungen		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:	35.824,13	Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:	3.500,00	Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:	7.187,60	Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:	25.136,53	noch verfügbar:	
Erläuterungen: Die HH-Mittel für die Änderung der 1. Abrundungssatzung wurden aus dem Vorjahr ermächtigt. Abrechnung erfolgt laut Nachtragsangebot/Direktauftrag			

Anlage/n

1	01_Planzeichnung BPlan öffentlich
2	02_Begründung BPlan öffentlich

PLANZEICHNUNG TEIL A



Plangrundlage
Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübbeker Straße 298, 19059 Schwärz von 2023
Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 29833; Höhenbezug DHHN2016

**Gemarkung Letzin
Flur 2**

TEXT - TEIL B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.
- 1.1.3 Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten.
- 1.1.4 Die maximale Traufhöhe eingeschossiger Hauptgebäude soll 4,20 m nicht überschreiten, Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m zu errichten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraße.
- 1.1.5 Die maximale Fußbodenhöhe des Erdgeschosses soll, gemessen über der Höhe der Erschließungsstraße, 0,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der angrenzenden Erschließungsstraße.
- 1.2 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauV-MV**
- 1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung eingeschossiger Wohngebäude darf maximal 55° betragen. Für zweigeschossige Wohngebäude ist ein Dachneigung von maximal 25° zulässig. Die vorgesetzten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG MV (GOBl. M-V 1998, 12) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Baugrunderkundung sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichenerklärung

- I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- GRZ 0,40 Grundflächenzahl
I - II Zahl der Vollgeschosse
- 3. Baugrenzen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Grünflächen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 20 BauGB
A Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2
- 7. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bemaßung in Meter
Kataster
vorf. Höhe in Meter über NN in amtl. Höhenbezugssystem DHHN2016
Nutzungs-schablonen
Graben
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Bemaßung in Meter Parzellierungsvorschlag
Kataster
vorf. Höhe in Meter über NN in amtl. Höhenbezugssystem DHHN2016
- III. Nachrichtliche Übernahme**
- Graben

SATZUNG DER GEMEINDE GNEVKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 "WOHNBEBAUUNG IN LETZIN"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauV-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung in Letzin" der Gemeinde Gnevkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle der Gemeinde Am Feuerwehrturm sowie im „Amtskurier“ am Jahrgang .. Nr.
Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB beauftragt.
Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs erfolgte in der Gemeindevertretersitzung vom Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Treptower Tollensteewinkel erfolgt. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am im „Amtskurier“ am Jahrgang .. Nr.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde geteilt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Treptower Tollensteewinkel, Rathausstraße 1, 17087 Altentrepow sowie auf der Internetseite www.altentrepow.de des Amtes, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrund oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Amtskurier“ am Jahrgang .. Nr.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister
4. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom erteilt.
Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister
5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister
6. Die Genehmigung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Gnevkow, den Siegel Der Bürgermeister

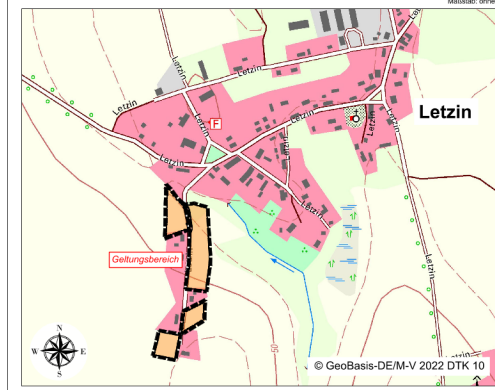
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (GOBl. 2023 I Nr. 176)
 - Planzeicherverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 380), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GOBl. M-V 154)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 Nr. 153)
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GOBl. M-V S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GOBl. M-V S. 540)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauV-MV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GOBl. M-V S. 110)
 - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GOBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptatzung der Gemeinde Gnevkow** in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtlänge von 1,31 ha. Er erstreckt sich aufgeteilt in 4 Parzelle auf die Flurstücke 5/3 (Iw.), 178/5 (Iw.), 180 (Iw.), 182 (Iw.), 183 (Iw.), 194, 187 (Iw.), 168 (Iw.), 188 (Iw.), 190 (Iw.), 191 (Iw.), 192 (Iw.), 193 (Iw.), 194 (Iw.), 195 (Iw.) und 196 (Iw.) der Flur 2 in der Gemarkung Letzin.

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Gnevkow "Wohnbebauung in Letzin"

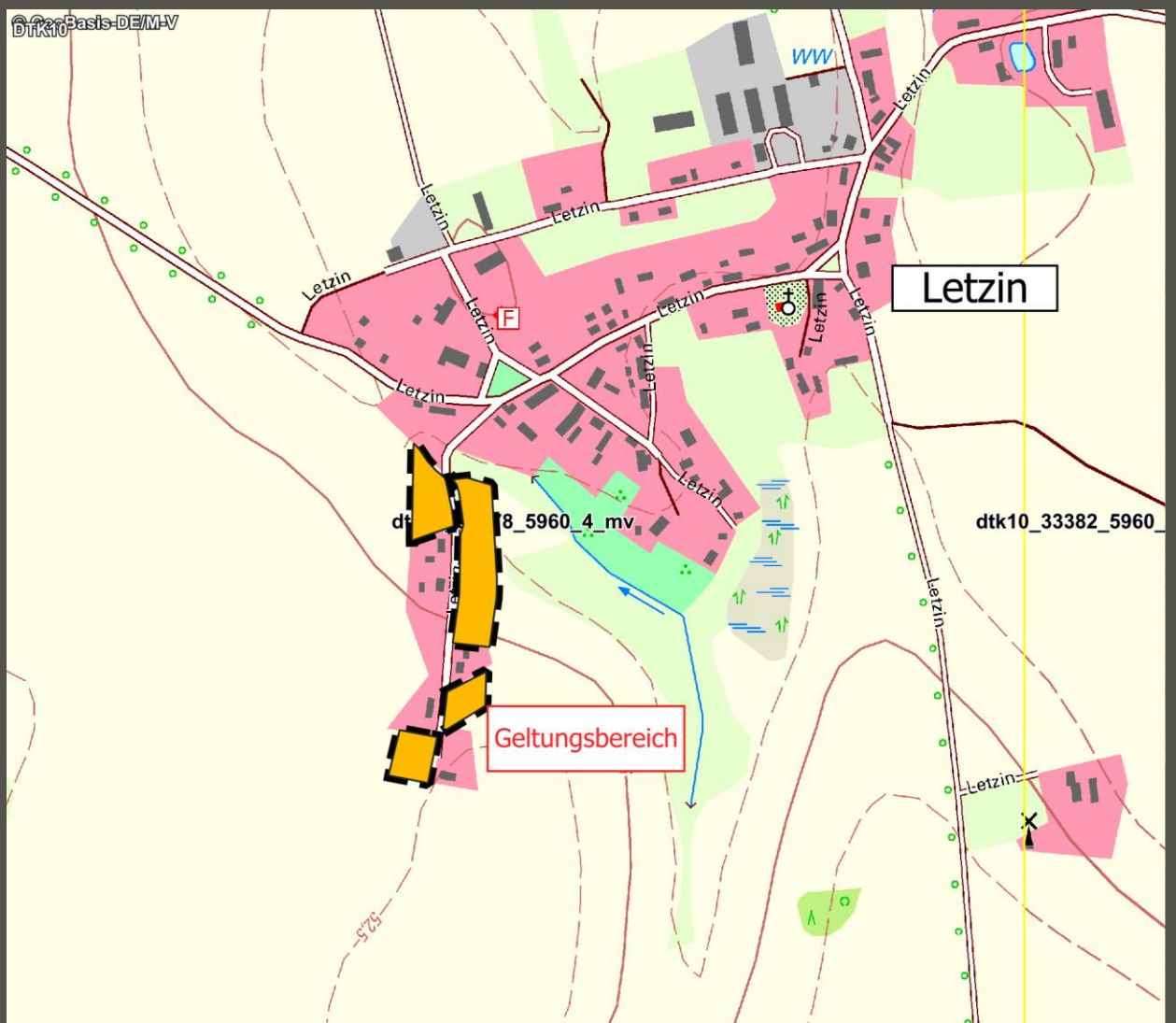
BAUKONZEPT
architekten + ingenieure
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GMBH
Gensterstraße 9
17034 Neubrandenburg
Vorentwurf

Vorlaufnummer: 30104
Juli 2024

Gemeinde Gnevkow

Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung in Letzin“



Begründung
Juli 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Beschaffenheit des Plangebietes	5
5.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
6.	Inhalt des Bebauungsplans	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.4	Örtliche Bauvorschriften	10
6.5	Umweltprüfung	11
6.6	Verkehrskonzept	12
7.	Immissionsschutz	13
8.	Wirtschaftliche Infrastruktur	13
8.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	13
8.2	Gewässer	13
8.3	Telekommunikation	14
8.4	Abfallrecht	14
8.5	Brandschutz	14
9.	Denkmalschutz	16
9.1	Baudenkmale	16
9.2	Bodendenkmale	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Gnevkow plant im Ortsteil Letzin die Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser.

Der stetigen Nachfrage an Wohngrundstücken entsprechend soll das im Südosten des Ortsteils Letzin bestehende Areal im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für die Erschließung von Baugrundstücken planungsrechtlich entwickelt werden. Der drohenden Abwanderung junger Familien in vermeintlich attraktivere Regionen entgegenzuwirken, gilt daher als wesentlicher Baustein der Deckung einer stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken nachzukommen. Entsprechend beschränkt sich die Neuansiedlung von Wohnnutzungen vor allem auf die Baulücken in den Ortslagen. Der in Rede stehende Geltungsbereich umfasst vier Planteile die unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche anschließen bzw. sie arrondiert. Sie bilden als peripher gelegene, bereits anthropogen überformte und bis dato unbebaute Flächen optimale Voraussetzungen zur Organisation eben solcher Wohnbauvorhaben.

Die formulierten Planungsziele stehen in einem besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde Gnevkow. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde beträgt 51,7 Jahre und durch eine Überzahl von Gestorbenen und Fortgezogenen ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde seit 2012 von 383 auf 314 (Stand: 2021) gesunken. Ziel der Gemeinde ist es, mit diesem Bebauungsplan einen attraktiven Wohnstandort für junge Familien zu schaffen und somit dem Abwanderungstrend und der allgemeinen demografischen Entwicklung im ländlichen Raum entgegenzuwirken. Anfragen junger Familien mit heimatlichen Verwurzelungen in der Gemeinde, die eine Rückkehr in ihren Heimatort in Betracht gezogen hatten, mussten aus Mangel an Potenzialflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern abgelehnt werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich bei den betreffenden Flächen um Außenbereichsflächen. Da der Ortsteil Letzin nicht über eine klarstellende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verfügt, findet bis dato eine Bewertung nach § 35 BauGB statt. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Herstellung der städtebaulichen Ordnung für das angestrebte Planungsvorhaben wird ein Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Die Gemeindevertretung Gnevkow hat daher in ihrer Sitzung vom 22.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbebauung in Letzin“ beschlossen.

Das vordergründliche Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und die Schaffung von Wohnbauflächen mit ca. 9 Parzellen zur Errichtung von Einfamilienhäusern.

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich gemäß §13b BauGB aufgestellt werden. Am 18. Juli 2023 wurde §13b BauGB vom Bundesverwaltungsgericht für unvereinbar mit dem Europarecht erklärt. Daher ist eine Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Verfahren nach §13b BauGB nicht möglich. Folglich wird das Vorhaben nun im normalen Verfahren aufgestellt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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), zuletzt 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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **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 3 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V, S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Gnevkow in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2022
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1000 dargestellt und teilt sich in vier Planteile. Planteil 1 umfasst Teilflächen der Flurstücke 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195 und 196. Planteil 2 umfasst das Flurstück 184 sowie Teilflächen der Flurstücke 5/3, 183, 182 und 180. Planteil 3 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 180 und Planteil 4 eine Teilfläche des Flurstücks 178/5. Das Plangebiet liegt vollständig in der Flur 2 der Gemarkung Letzin.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung in Letzin“ mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Letzin. Die betreffenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegen zwischen Flächen die bereits für Wohnbebauung genutzt werden. Planteil 1 grenzt im Norden an eine Baumreihe, im Westen an einen Acker, im Süden an Wohnbebauung und im Osten an die Ortsstraße „Letzin“. Planteil 2 grenzt im Norden an die Ortslage Letzin, im Westen an die Ortsstraße „Letzin“, im Süden an ein Wohngrundstück und im Osten an einen Acker. Planteil 3 grenzt im Süden und Norden an Wohngrundstücke, im Westen an die Ortsstraße „Letzin“ und im Osten an einen Acker. Planteil 4 grenzt im Norden und Osten an Wohngrundstücke und im Westen und Süden an Acker.

Das Gelände ist als homogen zu beschreiben. Die überplanten Flächen werden derzeit vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Biotope.

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Tollsensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich nördlich, in ca. 2.000 m Entfernung.

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, 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 Gnevkow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 | NR. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V, S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie 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.

Das **LEP M-V** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz 4.1 trifft konkrete Aussagen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (**Programmsatz 4.1.6 LEP M-V**) Mit der vorliegenden Planung wird dem Rechnung getragen. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortslage Letzin an.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist 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 4.1 [4] RREP MS**)

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [6] RREP MS**)

Diesem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Ortslage Letzin. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Die Planzeichnung des LEP M-V trifft für das Plangebiet keine Festlegungen.

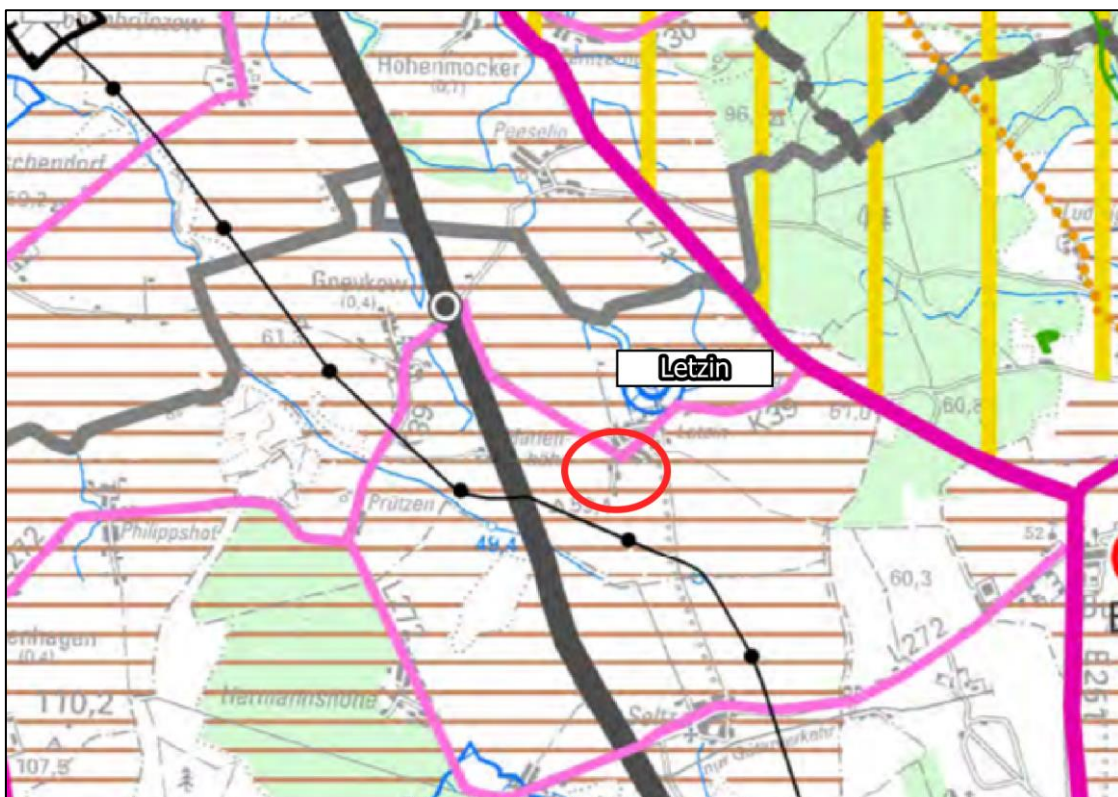


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MSE (Lage Plangebiet rot markiert)

Die Festlegungskarte des RREP MSE weist den Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* aus. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll laut Programmsatz **3.1.4 (1) RREP MSE** dem Erhalt und der Entwicklung

landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, [...] ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Entsprechend ist eine Prüfung des Einzelfalls für die Belange der Landwirtschaft erforderlich

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich vorliegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Von der Planung sind ausschließlich Teilflächen mit einer Größe von maximal 0,6 ha betroffen. Insgesamt haben die betroffenen Flächen eine Größe von ca. 1,4 ha. Im Hoheitsgebiet der Gemeinde Gnevkow stehen der Landwirtschaft zahlreiche weitere Flächen zur Verfügung. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft vorhersehbar.

Daher ist also davon auszugehen, dass die von der Gemeinde formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gnevkow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan der im Bereich der Ausgrenzung des Planungsgebietes ein Dorfgebiet nach §5 BauNVO ausweist. Laut §5 Abs. 2 BauNVO sind in Dorfgebieten u.a. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig. Da der vorliegende Bebauungsplan die Ausweisung von Wohnbauflächen vorsieht kann er aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Gnevkow entwickelt werden.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Abrundung des Siedlungskörpers im Süden der Ortslage Letzin.

Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes anzupassen. Daher wird eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern festgesetzt.

Diese und die maximale Höhe von 7 m über der Geländeoberfläche tragen dazu bei, den dörflichen Charakter innerhalb der Ortslage zu unterstreichen. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung des Planungsraumes, wobei der in § 1 Abs. 3 BauGB beschriebene Grundsatz, nur so weit zu regeln, wie es für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, berücksichtigt wird.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich steht damit die Wohnnutzung im Fokus. Die Planung sieht die Schaffung von bis zu neun Wohnbauflächen vor.

Die Ansiedlung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht mit den Planungszielen der Gemeinde und den oben formulierten städtebaulichen Zielstellungen vereinbar, denn der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Entsprechend sollen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 nicht zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das dörfliche Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Entsprechend der gewählten Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 13.598 m² maximal 5.439 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird.

Dieses gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass bedarfsgerechte Einfamilienhäuser für jeweils zwei bis fünf Personen entstehen können. Die Planung zielt also vordergründig darauf ab, dass Hauptwohnsitze als Wohneigentum geschaffen werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.1.1 *Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.*
- 1.1.2 *Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.*
- 1.1.3 *Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten.*
- 1.1.4 *Die maximale Traufhöhe eingeschossiger Hauptgebäude soll 4,20 m nicht überschreiten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m zu errichten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*
- 1.1.5 *Die maximale Fußbodenhöhe des Erdgeschosses soll, gemessen über der Höhe der Erschließungsstraße, 0,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Die Gemeinde sieht für dieses Vorhaben keine, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 LBauO M-V gegeben.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll durch Vorgaben der Dachgestaltung für Wohnhäuser ein städtebaulich verträgliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt werden. Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.3.1. *Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung eingeschossiger Wohngebäude darf maximal 55° betragen. Für zweigeschossige Wohngebäude ist ein Dachneigung von maximal 25° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.*

6.5 Umweltprüfung

Nach Abfrage 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.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Realisierung und die Nutzung von Wohngebäuden.

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. 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, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für die oben formulierten Planungsziele insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß. Hochwertige Biotopstrukturen werden bewusst nicht überplant.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der intensiven Nutzung erwartungsgemäß sehr gering.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der Einflüsse der intensiven Landwirtschaft 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.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (*worst-case-Betrachtung*). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

6.6 Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt ausgehend der Ortsstraße „Letzin“. Eine innere Erschließung ist nicht nötig da die geplanten Grundstücke direkt an die Ortsstraße angrenzen.

Eine Bereitstellung von Stellplätzen auf öffentlichen Flächen ist nicht notwendig, da die ausgewiesenen Grundstücksgrößen ausreichenden Platz für Stellflächen mehrerer Fahrzeuge zulassen. Hierdurch gibt es keinen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen außerhalb der privaten Grundstücke.

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

Die Wasserversorgung ist über die in der Ortsstraße „Letzin“ liegende Leitung gesichert. Die Anbindungen werden vom Erschließungsträger in Abstimmung mit dem örtlichen Versorgungsträger, dem Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow entsprechend seinen Festlegungen im Bereich der Planstraße, zur Versorgung der neu zu erschließenden Grundstücke, verlegt und an die Privatgrundstücke angeschlossen.

Ein Anschluss des Planungsraumes an eine zentrale öffentliche Abwasseranlage besteht derzeit nicht. Die Abwasserentsorgung soll dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen erfolgen. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers sind grundlegend sowohl nachweislich dichte abflusslose Sammelgrube, als auch Kleinkläranlage entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.

Anfallendes Häusliches Abwasser im Plangebiet ist an die öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen des für die Gemeinde Gnevkow zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow anzuschließen. Die übergeordnete Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt über den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserentwässerungsanlagen des Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow. Dementsprechend werden von der Gemeinde für jedes Baugrundstück Anschlussmöglichkeiten geschaffen.

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, GKU Betriebsstelle Altentreptow, zu vereinbaren.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

8.4 Abfallrecht

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 Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hier-für beauftragte private Entsorger.

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 die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

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).

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Geltungsbereiches 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 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	13.597 m ²
Fläche allgemeines Wohngebiet	13.597 m ²

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. In diesem Fall ergibt sich daraus ein Biotopwert von $1-0(\text{Versiegelungsgrad})=1$. „Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU) wird mit der Wertstufe 2 gelistet, woraus sich der Biotopwert 3 ergibt. „Ruderale Trittsflur“ (RTT) wird mit der Wertstufe 1 gelistet, woraus sich ein Biotopwert von 1,5 ergibt.

Biotopwert ACS: = **1**

Biotopwert RHU: = **3**

Biotopwert RTT: = **1,5**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor ergibt sich aus der Entfernung von Störquellen zu den, vom Eingriff betroffenen Biotoptypen. Die betroffenen Biotope liegen weniger als 100 Meter von der nächsten Störquelle (Wohnbebauung in Letzin) entfernt. Für die Flächenanteile die weniger als 100 Meter von Störquellen entfernt sind wird ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

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

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
ACS	12.113	1	0,75	12.113*1*0,75	9.085
RHU	1.238	3	0,75	1.238*3*0,75	2.786
RTT	246	1,5	0,75	246*1,5*0,75	277
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					12.148

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Werden gesetzlich geschützte Biotope oder Biotope ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen.

Durch das vorliegende Vorhaben werden keine Biotope mit einer Wertstufe von 3 oder mehr beeinträchtigt.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Versiegelungen entstehen sowohl durch den angestrebten Bau von Einfamilienhäusern als auch durch Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und die dazugehörige verkehrliche Erschließung.

Dafür werden Vollversiegelungen im Umfang von bis zu 5.439 m² eingeplant. Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Teil-/Vollversiegelte bzw. - überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
5.439	0,5	5.439 * 0,5	2.720
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			2.720

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

EFÄ für Biotop- beseitigung in m ²	+	EFÄ für Funkti- onsbeeinträchti- gung in m ²	+	EFÄ für Teil-/Voll- versiegelung bzw. Überbauung in m ²	Multifunktio- naler Kompensa- tionsbedarf [m ² EFÄ]
12.148		/		2.720	14.868
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					14.868

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **14.868 m² EFÄ**. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über zertifizierte Ökokontomaßnahmen innerhalb der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.