

40/BV/056/2026

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 8 "Dörfliches Wohngebiet am Lindenweg - Kalübbe" der Gemeinde Breesen hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften <i>Verfasser:</i> Juliane Kiewitt	<i>Datum</i> 30.03.2026 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Breesen (Entscheidung)	28.04.2026	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Breesen beabsichtigt, für den Bereich am Lindenweg im Ortsteil Kalübbe den Bebauungsplan Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg – Kalübbe“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Hintergrund der Planung ist die erforderliche planungsrechtliche Neuordnung eines Gebietes, das bereits teilweise mit Wohngebäuden bebaut ist und im nördlichen Teil dem seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Am Lindenweg“ unterliegt. Dessen Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr den tatsächlichen baulichen Verhältnissen; insbesondere stimmen die damaligen Baugrenzen nicht mehr mit der heutigen Grundstücks- und Bebauungssituation überein, da einzelne Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet wurden. Zudem wurden wesentliche Bestandteile des Ursprungsplans – darunter die vorgesehenen Ausgleichsflächen und der geplante Wendehammer – nie umgesetzt und sind aufgrund der heutigen Nutzungssituation nicht mehr realisierbar.

Vor diesem Hintergrund ist eine umfassende Neuordnung erforderlich, die die eingetretene städtebauliche Entwicklung abbildet, bestehende Anlagen planungsrechtlich sichert und veraltete, nicht mehr vollziehbare Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 ersetzt. Dies umfasst auch die Anpassung der bislang kleinteiligen, parzellierenden Baugrenzen an die heute vorhandenen, größeren zusammenhängenden Grundstücksstrukturen.

Der südliche Teil des Planungsraums liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird als Dauergrünland genutzt. Angesichts seiner eindeutigen funktionalen Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur sowie der dörflichen Prägung des Umfelds sollen diese Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Wohnbauflächen werden damit nicht neu geschaffen; vielmehr soll die planungsrechtliche Grundlage für eine ortsangemessene Nutzung innerhalb eines dörflich geprägten Gesamtzusammenhangs geschaffen werden.

Für das gesamte Plangebiet wird die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets (MDW) gemäß § 5a BauNVO angestrebt. Das MDW ermöglicht eine vorrangige Wohnnutzung und gleichzeitig die Integration gebietsverträglicher dörflicher Nutzungsformen, ohne dass hierfür eine gleichgewichtige Nutzungsmischung vorausgesetzt wird. Zugleich können konfliktträchtige Nutzungen, die im MDW nur ausnahmsweise zulässig wären, planerisch ausgeschlossen werden. Die Festsetzung entspricht der realen Entwicklung am Lindenweg, der Ortsrandlage und dem dörflich geprägten Gebietscharakter.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen durch die Verwaltung. Im Zuge dieser Beteiligung werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, mögliche Alternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt und die Behörden zur

Stellungnahme insbesondere zum Umfang der erforderlichen Umweltprüfung aufgefordert.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg – Kalübbe“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Abs. 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen beschließt:

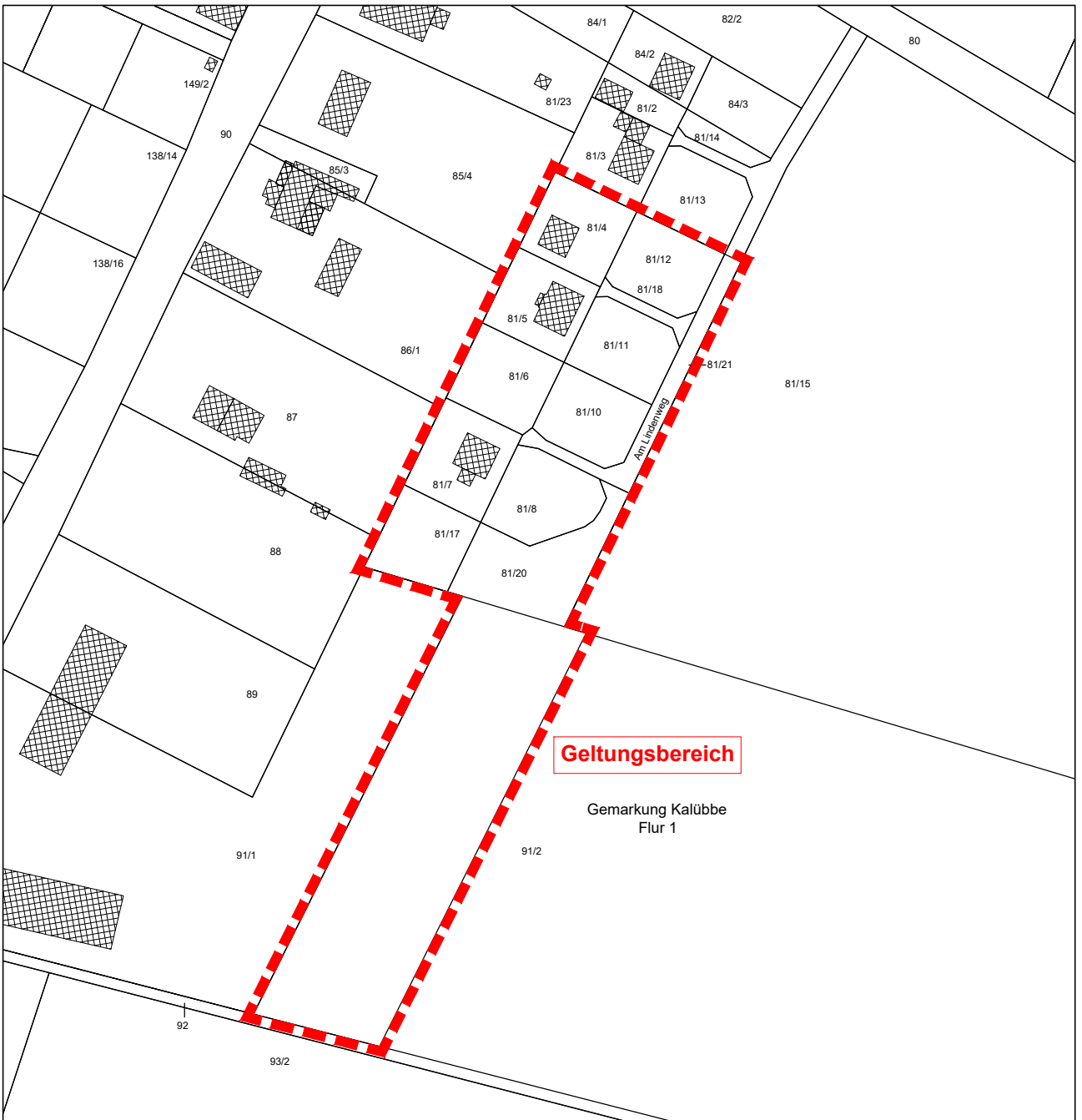
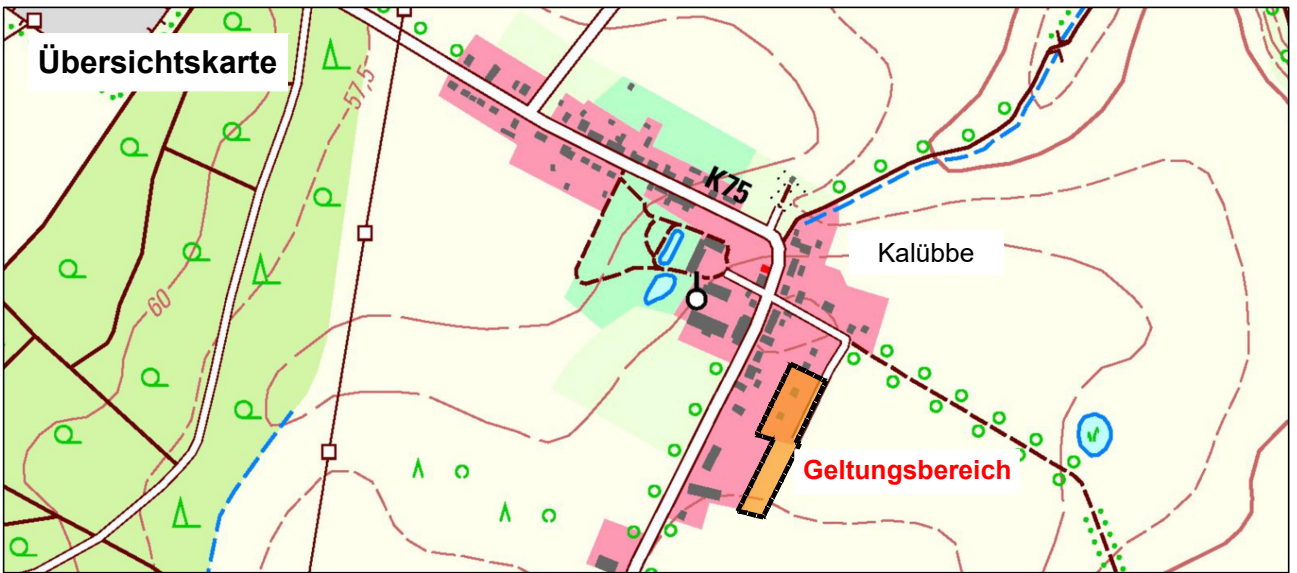
1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 1,1 ha soll der Bebauungsplan Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg“ aufgestellt werden. Planungsziel ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO.
Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 81/4, 81/5, 81/6, 81/7,81/8, 81/10, 81/11, 81/12, 81/17, 81/18, 81/20, 81/21 (tlw.) und 91/2 (tlw.) in der Flur 1 der Gemarkung Kalübbe. Die Lage des Planungsraumes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Kartenausschnitt.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen beschließt, den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg – Kalübbe“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom März 2026 zu billigen.
3. Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll nach den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Für den B-Plan Nr. 8 entstehen der Gemeinde Breesen keine Planungskosten, diese werden gemäß Antrag auf Aufstellung des Bauleitplanverfahrens vom Vorhabenträger übernommen.			

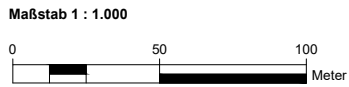
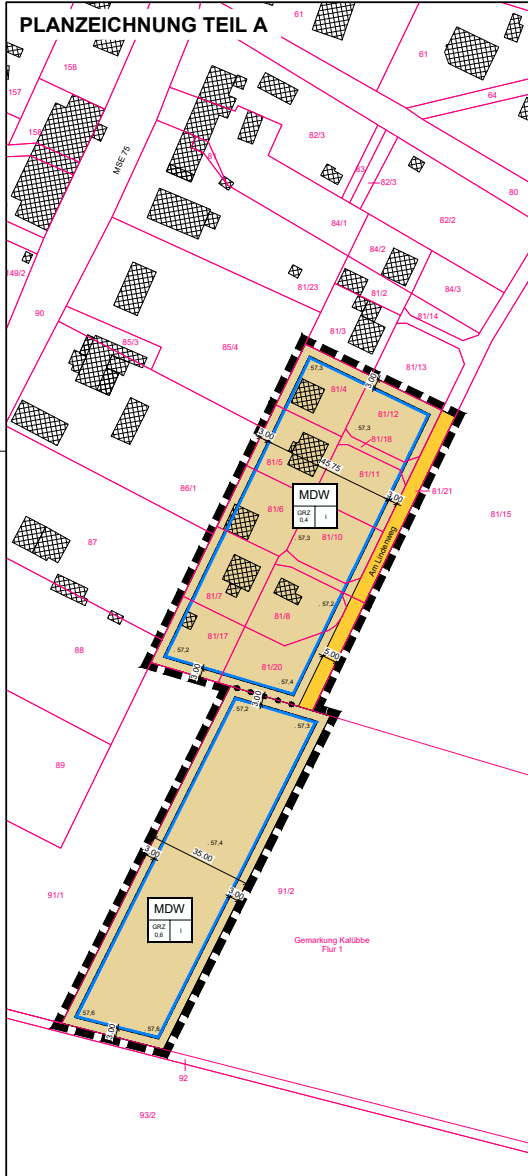
Anlage/n

1	30357 Ausgrenzung 260319 öffentlich
2	01_Bebauungsplan_März 2026 öffentlich
3	02_Begründung_März_2026 öffentlich



Bebauungsplan Nr. 8 "Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe" der Gemeinde Breesen
Ausgrenzung

PLANZEICHNUNG TEIL A



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - Das Dörfliche Wohngebiet (MDW) dient gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit Versorgenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - nicht zulässig.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348))

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MDW	Dörfliches Wohngebiet	§ 5a BauNVO
-----	-----------------------	-------------
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	
- Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

—	Baugrenze	
---	-----------	--
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■	private Straßenverkehrsfläche	
---	-------------------------------	--
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

II. Darstellung ohne Normcharakter

- | | |
|-----|---|
| ■ | vorhandenes Gebäude |
| + | Bemalung in Meter |
| + | Kataster |
| + | vorhandene Höhe in Meter über NNH in amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 |
| MDW | Nutzungsschablone |

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,1 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 81/4, 81/5, 81/6, 81/7, 81/8, 81/10, 81/11, 81/12, 81/17, 81/18, 81/20, 81/21 (tlw.) und 91/2 (tlw.) in der Flur 1 der Gemarkung Kalübbe.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) 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 Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom März 2026, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.
Lagebezug: ETRS89-UTM33 (EPSG-Code 25833); Höhenbezug: DHHN 2016

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Stand vom wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

..... den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
..... Seigel

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Breesen durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Jahrgang - Nr. Ausgabe erfolgt zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Internet über die Internetseite <https://www.altentrepow.de/Verwaltung/Bauen-Wohnen/Geodaten-F-Pläne-B-Pläne/>.

Breesen, den Seigel Der Bürgermeister

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlG) am informiert worden.

Breesen, den Seigel Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Veröffentlichung in der Zeit vom bis zum Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breesen, den Seigel Der Bürgermeister

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt.

Breesen, den Seigel Der Bürgermeister

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichts mit Anlagen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom bis auf der Internetseite des Amtes Treptower Tollensewinkel unter <https://www.altentrepow.de/Verwaltung/Bauen-Wohnen/Geodaten-F-Pläne-B-Pläne/> sowie auf dem Bau- und Planungsportal MV unter https://opm.geodaten-mv.de/bauplan/Pläne_n/Aufstellung veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfes während der Dienststunden im Amt Treptower

Präambel

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe" der Gemeinde Breesen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeicherverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 270, 351) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130, 136)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S.334), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)
- Hauptsatzung der Gemeinde Breesen in der aktuellen Fassung

Tollensewinkel, Rathausstraße 1 in 17087 Altentrepow, öffentlich eingesehen werden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ Jahrgang - Nr. Ausgabe sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse. In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breesen, den Seigel Der Bürgermeister

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am vom Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeindevertretung vom gebilligt.

Breesen, den Seigel Der Bürgermeister

7. Genehmigung

Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: erteilt.

Breesen, den Seigel Der Bürgermeister

8. Ausfertigung

Der Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

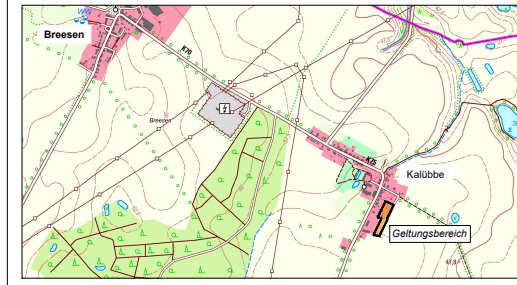
Breesen, den Seigel Der Bürgermeister

9. Bekanntmachung

Die Satzung 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Breesen, den Seigel Der Bürgermeister

Übersichtskarte



Gemeinde Breesen

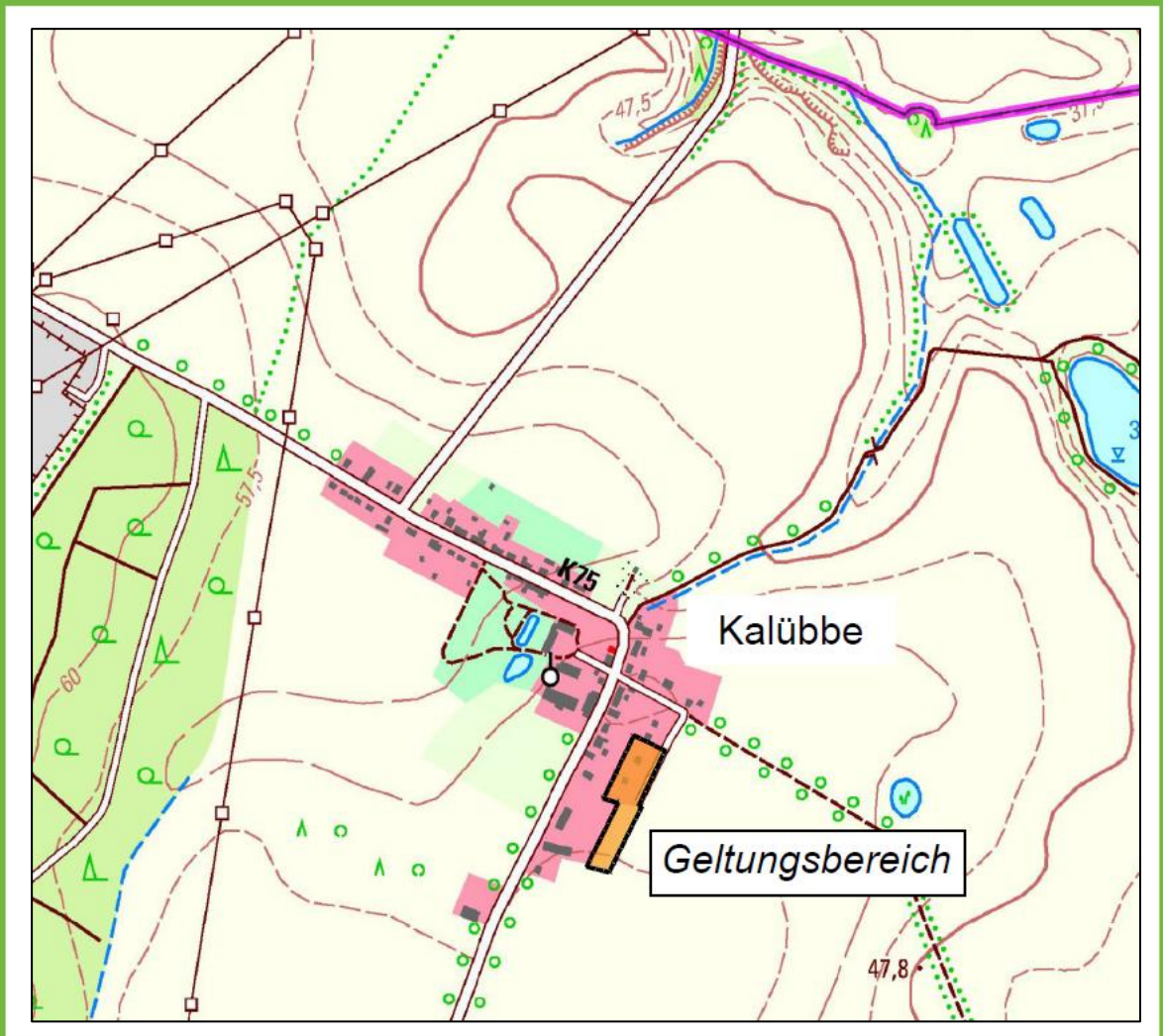
Bebauungsplan Nr. 8 "Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe"

Vorentwurf - Stand März 2026



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Gemeinde Breesen
Bebauungsplan Nr. 8
„Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe“



Vorentwurf, Begründung März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	4
3.2 Übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSINHALT.....	10
4.1 Städtebauliches Konzept	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
4.4 Örtliche Bauvorschriften	18
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	20
5.1 Umweltprüfung	20
5.2 Immissionsschutz.....	21
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	22
5.4 Brandschutz	23
5.5 Verkehrskonzept	23
5.6 Denkmalschutz	25
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	27

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Breesen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe“, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Bereich des Lindenwegs planungsrechtlich zu sichern und an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Für die nördlichen Grundstücke gilt derzeit der Bebauungsplan Nr.1 „Am Lindenweg“, der am 23.10.1997 in Kraft getreten ist. Die dort getroffenen Festsetzungen – insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen – entsprechen jedoch nicht mehr vollständig der realen Entwicklung: Einzelne Nebenanlagen, wurden außerhalb der bislang festgesetzten Baugrenzen errichtet, sodass die Herstellung rechtmäßiger planungsrechtlicher Zustände sowie eine praxistaugliche Ordnung der Grundstücksnutzung einen zeitnahen Handlungsbedarf begründen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass wesentliche Elemente der Erschließungs- und Freiraumkonzeption des Ursprungsplans nicht umgesetzt wurden; insbesondere wurden die vorgesehenen Maßnahmenflächen nicht realisiert und auch der im Ursprungsplan vorgesehene Wendehammer ist nicht hergestellt worden. Zugleich ist die im Ursprungsplan beabsichtigte kleinteilige Eigenheimstruktur nicht in der geplanten Weise eingetreten: Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 wurden lediglich vier der ursprünglich vorgesehenen zwölf Eigenheime verwirklicht. In der Folge haben sich die Anwohner die benachbarten Flächen teilweise hinzugekauft und nutzen heute größere, zusammenhängende Grundstückseinheiten, was den tatsächlichen Gebietscharakter deutlich verändert und die ursprüngliche Planungsabsicht einer kleinteiligen Parzellierung faktisch überholt. Vor diesem Hintergrund ist eine Neuordnung erforderlich, die die eingetretene Entwicklung abbildet, die planungsrechtliche Situation konsolidiert und die nicht mehr tragfähigen oder nicht vollzogenen Planbestandteile ersetzt.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt bislang im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird derzeit als Dauergrünland genutzt. Vor dem Hintergrund der dörflichen Prägung des Umfeldes sowie der eingetretenen Grundstücks- und Nutzungsstruktur soll für den gesamten Geltungsbereich ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt werden. Diese Gebietskategorie ist darauf ausgerichtet, dörflich geprägte Siedlungsbereiche planungsrechtlich zu ordnen, in denen das Wohnen im Vordergrund steht, zugleich jedoch auch weitere gebietsverträgliche Nutzungen ermöglicht werden können, die typischerweise in dörflichen Gemengelagen vorkommen; die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Die Festsetzung als MDW trägt damit nicht nur dem städtebaulichen Maßstab und der Ortsrandlage Rechnung, sondern spiegelt auch die tatsächliche Entwicklung hin zu größeren Grundstückszuschnitten und einer weniger kleinteiligen Struktur wider, die dem Leitbild eines dörflichen Wohnumfeldes eher entspricht als der ursprünglich vorgesehenen, stärker parzellierten Eigenheimkonzeption. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen; vielmehr werden die bestehenden Strukturen gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen so geordnet, wie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,1 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 81/4, 81/5, 81/6, 81/7,81/8, 81/10, 81/11, 81/12, 81/17, 81/18, 81/20, 81/21 (tlw.) und 91/2 (tlw.) in der Flur 1 der Gemarkung Kalübbe.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom März 2026, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezug: ETRS89-UTM33 (EPSG-Code 25833); Höhenbezug: DHHN 2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- **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 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Breesen** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Breesen und weist eine Übergangslage zwischen dem bestehenden Siedlungsgefüge und den angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Freiräumen auf. Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind durch eine überwiegend kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Hier befinden sich Einfamilienhäuser in offener Bauweise, die den bebauten Siedlungskörper des Ortsteils fortführen und den Charakter eines dörflich geprägten Wohnumfeldes bestimmen.

Östlich schließen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an, die den Übergang in die freie Landschaft markieren und den ländlichen Charakter des Ortsteils unterstreichen. Südlich des Plangebiets erstrecken sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, die dem offenen Landschaftsraum zuzuordnen sind und eine räumliche Abgrenzung der Ortslage bilden.

Die südlich des Bestandswohngebiets gelegene Fläche, auf der ergänzende Nutzungen im Sinne einer dörflich geprägten Gemeinlage – hierzu können auch Anlagen und Nutzungen der Tierhaltung gehören – grundsätzlich ermöglicht werden sollen, ist derzeit im Feldblockkataster als Dauergrünland ausgewiesen. Die bestehende Nutzung entspricht damit einer landwirtschaftlich geprägten Grünlandbewirtschaftung und unterstreicht die Übergangslage des Plangebiets zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft.

Westlich des südlichen Plangebietsbereichs befindet sich ein Gewerbegebiet in Aufstellung. Auf den betreffenden Grundstücken stehen aktuell zwei Hallen, die zuvor durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurden. Mit der beabsichtigten Entwicklung hin zu einem Gewerbegebiet befindet sich dieser Bereich in einem funktionalen Wandel von ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen hin zu künftig gewerblich orientierten Strukturen. Dieser Transformationsprozess verleiht dem Planungsraum eine besondere Schnittstellenfunktion zwischen Wohnnutzung, dörflich geprägten ergänzenden Nutzungen, gewerblichen Nachnutzungen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Insgesamt ist der Planungsraum durch eine Mischsituation aus dörflicher Wohnnutzung, landschaftlich geprägten Agrarflächen sowie sich wandelnden gewerblichen Strukturen gekennzeichnet. Die städtebauliche Einordnung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) trägt dieser Übergangslage Rechnung und ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung des Bereichs unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, welches sich östlich in einer Entfernung von ca. 2.700 m erstreckt.

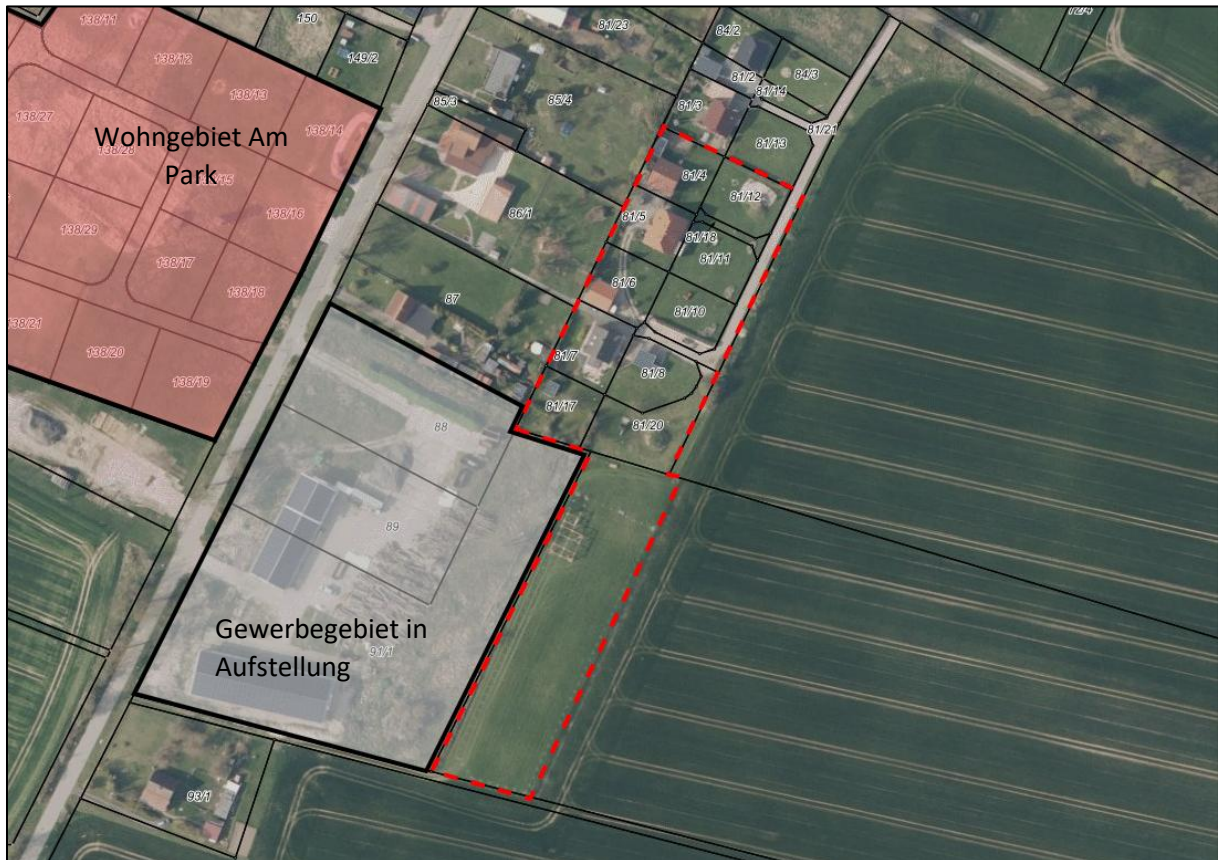


Abbildung 1: Luftbild GAIA (Planungsraum rot gestrichelt)

3.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan Nr.8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe“ der Gemeinde Breesen steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Mit der Planung werden keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen, sondern ausschließlich bestehende Wohnnutzungen gesichert und notwendige Nebenanlagen planungsrechtlich geordnet. Die Anpassung der Festsetzungen erfolgt damit innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und dient der städtebaulichen Klarstellung sowie der Konfliktvermeidung.

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 zu konzentrieren. (**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**).

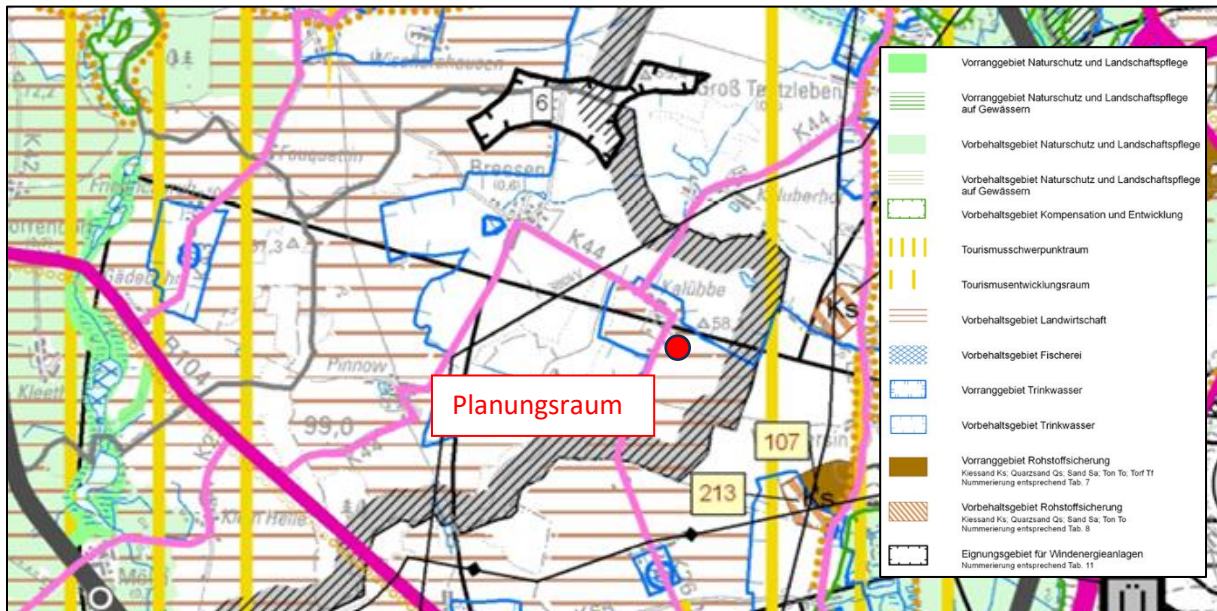


Abbildung 2: Auszug der Festlegungskarte des RREP MS – Planungsraum roter Kreis

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird der Planungsraum in der Ortslage Kalübbe als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung des Bebauungsplans Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe“ berücksichtigt die verbindlichen Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) zur Siedlungsentwicklung und Flächennutzung. Das RREP MS verfolgt das Ziel, der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung bestehender Siedlungssplitter entgegenzuwirken. Hierzu zählt insbesondere, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren ist, wie es Ziel 4.1 (4) des RREP MS vorgibt. Die Gemeinde Breesen verfügt über keine zentralörtliche Funktion und darf neue Wohnbauflächen daher ausschließlich im Rahmen ihres Eigenbedarfs entwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan weist jedoch keine neuen Wohnbauflächen aus, sondern sichert lediglich bestehende Wohnstandorte und passt veraltete Festsetzungen an. Damit entsteht kein siedlungsstruktureller Impuls, der die zentralörtliche Gliederung des Raums beeinflusst oder den Entwicklungsvorgaben widerspricht.

Nach Ziel 4.1 (6) des RREP MS sind neue Wohnbauflächen grundsätzlich in Anbindung an bestehende Ortslagen zu entwickeln, um eine Ausfransung der Siedlungskanten und ein Fortschreiten der Bebauung in den Außenbereich zu verhindern. Diese Vorgabe wird erfüllt, da der Bebauungsplan den baulichen Bestand lediglich innerhalb der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur am Lindenweg regelt und keine Erweiterung des Siedlungskörpers vornimmt.

Auch die geplante Pferdehaltung im südlichen Teilbereich führt nicht zu einer Siedlungsausweitung, da dort keine Wohnnutzung vorgesehen ist und lediglich Anlagen entstehen, die der tierhaltenden Nutzung dienen. Eine Verfestigung oder Neubildung einer Splittersiedlung findet somit nicht statt.

Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte des RREP MS innerhalb eines Vorbehaltgebietes Landwirtschaft, in welchem der landwirtschaftlichen Bodennutzung und der Sicherung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Produktionsbedingungen besondere Bedeutung zukommt. Der südliche Bereich, der für die Pferdehaltung vorgesehen ist, wird derzeit im Feldblockkataster als Dauergrünland mit einer Bonität von 48 Bodenpunkten geführt. Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftlich wertvolle Fläche im mittleren Bonitätsbereich, die grundsätzlich als erhaltenswerter Bestandteil der Agrarstruktur einzustufen ist. Die Inanspruchnahme dieser Fläche erfolgt jedoch in einem sehr begrenzten Umfang und bleibt funktional an den bestehenden Siedlungsrand angebunden. Die geplante Nutzung als Pferdehaltung stellt keine vollständige bauliche Inanspruchnahme dar, sondern ermöglicht weiterhin eine im Landschaftsbild integrierte Grünlandfunktion, da die Flächen als Auslauf und Stallbereiche nur in Teilen überbaut werden. Die Bodenwertigkeit bleibt damit überwiegend erhalten, und der Charakter des agrarisch geprägten Landschaftsraums wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Umfang der geplanten Nutzung ist so gewählt, dass die übergeordneten Funktionen des Vorbehaltgebiets Landwirtschaft nicht berührt werden. Weder entstehen neue dauerhafte Wohnnutzungen noch wird eine großflächige Versiegelung vorgenommen. Vielmehr wird die Nutzungsintensität gegenüber einer möglichen alternativen landwirtschaftlichen Flächennutzung lediglich geringfügig verändert. Die Pferdehaltung ist als dörflich geprägte, ortstypische Nutzung einzustufen und fügt sich funktional in die vorhandenen Strukturen aus Wohnnutzung, angrenzendem Gewerbegebiet in Aufstellung und offenen Agrarflächen ein. Eine Beeinträchtigung der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung oder der regionalen Agrarproduktionsbedingungen ist nicht zu erwarten.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen des RREP MS, da sie weder zu einer Erweiterung der Siedlungsflächen noch zu einer Zersiedlungswirkung führt, die zentralörtliche Gliederung nicht berührt und die Belange der Landwirtschaft – trotz punktueller Inanspruchnahme von Dauergrünland – in ihrer regionalen Bedeutung respektiert. Der Bebauungsplan stellt eine maßvolle, bestandsorientierte und funktional eingebundene Entwicklung am Ortsrand von Breesen dar und ist mit den raumordnerischen Vorgaben vollumfänglich vereinbar.

Nach Einschätzung der Gemeinde Breesen entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe“ den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan der Gemeinde und stellt die angestrebte städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes in ihren Grundzügen dar. Die Gemeinde Breesen ist derzeit jedoch nicht in der Lage, ein umfassendes Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Ungeachtet dessen besteht für den hier betroffenen Bereich ein dringendes Erfordernis, die städtebaulichen Voraussetzungen zeitnah zu schaffen, um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen. In solchen Fällen erlaubt § 8 Abs. 4 BauGB die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans, sofern die Planung für die städtebauliche Entwicklung notwendig ist, dringende Gründe vorliegen und der Bebauungsplan der beabsichtigten gesamtgemeindlichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Für den nördlichen Teilbereich ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Lindenweg“ aus dem Jahr 1997 erforderlich, da diese nicht mehr den tatsächlichen baulichen Verhältnissen entsprechen. Insbesondere befinden sich einzelne Nebenanlagen außerhalb der bislang festgesetzten Baugrenzen, sodass die Herstellung rechtmäßiger planungsrechtlicher Zustände und die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung einen zeitnahen Handlungsbedarf begründen, der nicht auf die Erarbeitung eines gemeindeweiten Flächennutzungsplans verschoben werden kann.

Auch für den südlichen Bereich besteht ein städtebauliches Erfordernis, da hier ergänzende, in dörflich geprägten Gemengelagen typischerweise vorkommende Nutzungen innerhalb eines planungsrechtlich geordneten Rahmens ermöglicht und zugleich konfliktarm in die vorhandenen Strukturen eingebunden werden sollen. Die planungsrechtliche Steuerung ist erforderlich, um die Belange der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der Landwirtschaft und des Landschaftsbildes angemessen zu berücksichtigen und einer unregelmäßigen Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenzuwirken. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans bestünde die Gefahr einer unkoordinierten Entwicklung, die zu städtebaulich unerwünschten Auswirkungen führen könnte.

Der Bebauungsplan dient damit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ohne dass eine Erweiterung des Siedlungskörpers oder die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich wäre. Die Planung bewegt sich im Rahmen der zu erwartenden gemeindlichen Entwicklung und steht einer späteren Fortschreibung eines Flächennutzungsplans nicht entgegen. Vielmehr schafft sie einen klar definierten, örtlich begrenzten Ordnungsrahmen und verhindert mögliche Fehlentwicklungen, die bei einer Verzögerung der Bauleitplanung auftreten könnten.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde grundsätzlich auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans. Ein solcher setzt jedoch voraus, dass über den Geltungsbereich hinaus kein weiterer städtebaulicher Koordinierungs- und Steuerungsbedarf besteht. Aufgrund der geringfügigen Größe des Plangebiets im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende Bebauungsplan nicht geeignet, den übergeordneten städtebaulichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Breesen abzudecken. Die grundsätzliche Absicht der Gemeinde Breesen, perspektivisch einen Flächennutzungsplan aufzustellen, bleibt hiervon unberührt.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe“ in der Gemeinde Breesen ist als bestandsorientiertes Ordnungs- und Sicherheitskonzept angelegt, das die vorhandene Siedlungsstruktur am Lindenweg stabilisiert, den Ortsrand klar konturiert und zugleich die für dörflich geprägte Lagen typische Nutzungsdurchmischung im Rahmen eines Dörflichen Wohngebiets (MDW) ermöglicht.

Ausgangspunkt ist die bereits vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet, die weiterhin die siedlungsstrukturelle Prägung bestimmt; die Planung setzt hier vor allem an der rechtlichen und räumlichen Ordnung an, indem überbaubare Grundstücksflächen so gefasst werden, dass die bestehenden Wohngebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen, insbesondere Garagen und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen, rechtssicher in das Planungsgefüge eingebunden werden und Konflikte aus nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Lindenweg“ (1997) vermieden werden. Der Lindenweg bleibt dabei das tragende Erschließungselement; das Konzept verfolgt den Grundsatz, die vorhandene Erschließung zu nutzen und zusätzliche Eingriffe zu minimieren, sodass Durchbindungen in die freie Landschaft oder flächenintensive Erschließungsanlagen nicht erforderlich werden.

Die besondere Qualität des Planungsraums ergibt sich aus seiner Übergangslage: Während nördlich und westlich die kleinteilige Wohnbebauung anschließt, grenzen östlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wodurch eine Schnittstelle zwischen Wohnen und Agrarraum entsteht. Vor diesem Hintergrund zielt das Konzept darauf ab, die Randlage städtebaulich verträglich auszubilden, indem bauliche Entwicklungen auf das notwendige Maß begrenzt, der Freiraumbezug gesichert und die Ortsrandsilhouette nicht ausgefranst wird.

Der südliche Bereich, der derzeit im Feldblockkataster als Dauergrünland geführt wird, wird im Konzept nicht als Wohnbaulandentwicklungsfläche verstanden, sondern als Bestandteil eines dörflich geprägten Gesamtzusammenhangs, in dem neben dem Wohnen auch weitere gebietsverträgliche Nutzungen, wie sie in dörflichen Gemengelagen typischerweise vorkommen, planungsrechtlich abgebildet werden können; dazu können – im Rahmen der Gebietsverträglichkeit und unter Beachtung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots – auch Anlagen und Nutzungen der Tierhaltung zählen, ohne dass hierfür eine überbetonte Schwerpunktsetzung im Plan erforderlich ist.

Das Konzept setzt damit auf einen robusten, aber nicht übersteuernden Rahmen: Es ordnet die Bestandsgrundstücke, schafft praxistaugliche Möglichkeiten für Nebenanlagen, vermeidet zusätzliche Wohnbauflächen, hält den Flächenverbrauch und die Versiegelung gering.

Ergänzend trägt das Konzept dem wasserwirtschaftlichen Grundsatz Rechnung, Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zu bewirtschaften, indem – soweit die örtlichen Boden- und Standortverhältnisse dies zulassen – eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden kann, um Abfluss zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu unterstützen. Insgesamt gewährleistet das städtebauliche Konzept eine geordnete Weiterentwicklung des Bereichs am Lindenweg, indem es die vorhandene Wohnnutzung rechtlich und räumlich stabilisiert, die dörfliche Prägung des Siedlungsrandes erhält, Schnittstellen zu Landwirtschaft und gewerblicher Entwicklung konfliktarm gestaltet und die Planung auf eine flächensparende, bestandssichernde und ortsangemessene Ordnung konzentriert.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr.8 „Dörfliches Wohngebiet am Lindenweg - Kalübbe“ wird die Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Rechtsgrundlage hierfür ist § 5a BauNVO (nicht BauGB); das MDW dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Diese Gebietsfestsetzung trägt der vorhandenen dörflichen Siedlungsstruktur am Lindenweg und der Übergangslage zum Außenbereich Rechnung und schafft einen planungsrechtlich tragfähigen Rahmen, der neben der Wohnnutzung auch solche gebietsverträglichen Nutzungen zulässt, die typischerweise in dörflich geprägten Gemengelagen auftreten können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) differenziert geregelt. Für den nördlichen, bereits wohnbaulich geprägten Bereich wird die GRZ mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Dies entspricht dem Maßstab eines allgemeinen Wohnumfeldes und knüpft zugleich an die bisherige Regelung des Ursprungsbebauungsplans an, sodass die planerische Kontinuität gewahrt und der Charakter der bestehenden Wohnbebauung gesichert wird.

Die Festsetzung bewegt sich innerhalb der Orientierungswerte der BauNVO, die für Wohngebiete eine GRZ von 0,4 als Obergrenze vorsehen. Die Festsetzung der GRZ dient der städtebaulich erforderlichen Steuerung der Bodennutzung und ist als Bestandteil des „Maßes der baulichen Nutzung“ im Bebauungsplan ausdrücklich zulässig.

Für den südlichen Bereich wird die GRZ hingegen auf 0,6 festgesetzt. Diese höhere Grundflächenzahl ist städtebaulich plausibel, weil dieser Teilraum am Ortsrand aufgrund seiner Lage und der beabsichtigten Nutzungsoptionen typischerweise einen erhöhten Bedarf an funktionalen, nicht ausschließlich wohnbezogenen Neben- und Betriebsflächen aufweist, etwa für untergeordnete Gebäude, überdachte Abstell- und Unterstellmöglichkeiten, Lager- und Betriebsbereiche, Zufahrten, Stellplätze sowie befestigte Bewegungs- und Rangierflächen.

Eine höhere GRZ ermöglicht es, solche baulichen Anlagen und Flächen im erforderlichen Umfang innerhalb eines klar definierten Rahmens zu bündeln und damit eine geordnete Entwicklung zu sichern, anstatt durch zu restriktive Maße planungsrechtliche Ausweichreaktionen oder konfliktträchtige Einzelfalllösungen zu begünstigen. Zugleich bleibt auch die GRZ 0,6 innerhalb der bauplanungsrechtlichen Orientierungswerte für Dorfgebiete, Mischgebiete und dörfliche Wohngebiete (MDW), für die § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 als Obergrenze vorsieht. Damit wird der südliche Bereich zwar gegenüber dem nördlichen Wohnbereich maßvoll intensiver nutzbar, ohne jedoch den Rahmen der BauNVO zu überschreiten oder eine für die Ortsrandlage untypische Verdichtung zu ermöglichen.

Hinsichtlich der im MDW ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO wird festgelegt, dass diese nicht Bestandteil des planerischen Leitbildes sind und daher im Plangebiet nicht zugelassen werden. § 5a Abs. 3 BauNVO eröffnet zwar die Möglichkeit, ausnahmsweise Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zuzulassen. Gleichwohl ist die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung befugt und verpflichtet, die städtebaulich gewünschte Nutzungsstruktur durch Festsetzungen zu steuern und nicht erforderliche oder konfliktträchtige Nutzungsoptionen auszuschließen, soweit dies zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung geboten ist; die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung ist hierfür ein zentrales Instrument.

Der Ausschluss der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Sinne des § 5a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist städtebaulich begründet, weil solche Wirtschaftsstellen regelmäßig mit einem deutlich erhöhten Flächen- und Betriebsbedarf, einem höheren Verkehrsaufkommen (Liefer- und Betriebsverkehre), betrieblichen Funktionsflächen sowie immissionsrelevanten Abläufen verbunden sein können und damit ein Konfliktpotenzial gegenüber der im Plangebiet vorhandenen, kleinteiligen Wohnstruktur begründen. Der planerische Schwerpunkt liegt hier auf der Sicherung des bestehenden Wohnumfeldes und einer geordneten, maßstäblichen Weiterentwicklung am Ortsrand; eine Öffnung für vollwertige land- oder forstwirtschaftliche Betriebsstellen würde das Maß möglicher Nutzungskonflikte erheblich erhöhen und die städtebauliche Zielrichtung des Bebauungsplans überschreiten.

Dass diese Nutzungen im MDW nur „ausnahmsweise“ vorgesehen sind, unterstreicht bereits, dass sie nicht zum Regelfall der Gebietscharakteristik gehören und daher – sofern städtebaulich nicht erforderlich – konsequent ausgeschlossen werden können.

Auch der Ausschluss von Gartenbaubetrieben (§ 5a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ist sachgerecht, da Gartenbaubetriebe typischerweise mit einem erheblichen Flächenbedarf für Gewächshäuser, Folientunnel, Lager- und Aufbereitungsflächen sowie regelmäßigen Liefer- und Kundenverkehren verbunden sein können und im Ergebnis eine betriebliche Prägung erzeugen, die mit dem Maßstab des Lindenweg-Bereichs und der angestrebten geordneten Ortsrandentwicklung nicht in Einklang steht.

Zudem besteht im Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, solche Betriebe ausnahmsweise zu ermöglichen, da mit dem Bebauungsplan keine neuen Entwicklungsflächen geschaffen werden, sondern eine Bestandsordnung und -sicherung verfolgt wird. Der Ausschluss dient somit der Wahrung der Gebietsverträglichkeit und der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne einer vorausschauenden Konfliktvermeidung.

Der Ausschluss von Tankstellen (§ 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ist ebenfalls städtebaulich zwingend, weil Tankstellen regelmäßig durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, längere Betriebszeiten, Beleuchtung, An- und Abfahrvorgänge sowie betriebstypische Emissionen geprägt sind und damit gerade in kleinteiligen Ortsrandlagen mit überwiegender Wohnnutzung ein deutliches Störpotenzial entfalten können. Eine Tankstelle würde zudem eine Standortfunktion begründen, die über die Versorgung des Plangebiets hinausweist, zusätzliche Verkehrsanreize setzt und den Siedlungsrandbereich funktional überprägt. Da ein entsprechender Versorgungsbedarf im Plangebiet weder städtebaulich begründet noch für die Zielerreichung des Bebauungsplans erforderlich ist, ist der Ausschluss zur Vermeidung unverhältnismäßiger Nutzungskonflikte folgerichtig.

In der Gesamtschau wird mit der Festsetzung des MDW nach § 5a BauNVO ein Gebietstyp gewählt, der die dörfliche Prägung und die vorhandene Wohnstruktur aufnimmt und zugleich eine gebietsverträgliche Nutzungsbandbreite eröffnet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die differenzierte Festsetzung der GRZ so gesteuert, dass der nördliche Wohnbereich im bewährten Rahmen bleibt (GRZ 0,4), während der südliche Ortsrandbereich innerhalb der zulässigen Orientierungswerte (GRZ 0,6) ausreichend Spielraum für funktional erforderliche Neben- und Betriebsflächen erhält. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5a Abs. 3 BauNVO stellt sicher, dass keine gebietsfremden oder überprägenden Nutzungen mit erhöhtem Konfliktpotenzial in das Plangebiet hineingetragen werden und der Bebauungsplan seine bestandsorientierte, konfliktarme und ortsangemessene Zielrichtung dauerhaft erfüllt.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	11.051	m²
Dörfliches Wohngebiet (GRZ 0,4)	6.021	m ²
Dörfliches Wohngebiet (GRZ 0,6)	4.471	m ²
Festgesetzte Verkehrsfläche	559	m ²

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird die Zahl der Vollgeschosse als weiteres Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet einheitlich auf 1 (ein Vollgeschoss) festgesetzt. Damit wird die vorhandene, kleinteilige Bebauungsstruktur am Lindenweg aufgenommen und der dörfliche Maßstab des Ortsrandbereichs gesichert. Die Festsetzung dient zugleich der Begrenzung der Baukörperhöhe und der Vermeidung einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung, die das Orts- und Landschaftsbild in der Übergangslage zum Außenbereich beeinträchtigen könnte. Die Festsetzung der Geschossigkeit ist als Bestimmungsmerkmal des Maßes der baulichen Nutzung ausdrücklich zulässig; das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan unter anderem durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Zudem ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung neben der Grundflächenzahl regelmäßig auch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn andernfalls öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Festsetzung auf ein Vollgeschoss stellt damit ein geeignetes und verhältnismäßiges Mittel dar, um die städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten und einen einheitlichen, ortsangemessenen Gebäudemaßstab im gesamten dörflichen Wohngebiet zu sichern.

Da im Bebauungsplan Nr.8 keine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen wird, ergibt sich deren Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen unmittelbar aus der gesetzlichen Systematik der BauNVO. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – also untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen – sind grundsätzlich zulässig; zugleich stellt § 14 BauNVO klar, dass ihre Zulässigkeit nur dann eingeschränkt oder ausgeschlossen ist, wenn dies im Bebauungsplan ausdrücklich geregelt wird. Für die Lage solcher Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen enthält §23 Abs.5 BauNVO eine eindeutige Grundregel: Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Vor diesem Hintergrund dient die Neuplanung der baurechtlichen Ordnung und Bestandsabsicherung, ohne eine zusätzliche Festsetzung zu benötigen: Im Plangebiet bestehen bereits Nebenanlagen außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Lindenweg“ (1997) festgesetzten Baugrenzen; der Ursprungsplan hatte deren Zulässigkeit insoweit ausgeschlossen. Durch die Neuaufstellung wird diese Einschränkung nicht fortgeführt, sodass die BauNVO-Regelwirkung wieder greift und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen im gesetzlichen Rahmen zulässig bzw. zulassungsfähig sind. Damit wird eine praxistaugliche Grundstücksnutzung ermöglicht und zugleich vermieden, dass für typische, untergeordnete Nebenanlagen wiederholt Einzelfallentscheidungen erforderlich werden, obwohl die BauNVO hierfür bei fehlender abweichender Planregelung gerade eine generelle Lösung vorsieht.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Lindenweg“ ursprünglich vorgesehene kleinteilige Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde an die tatsächlich eingetretene Bestandssituation angepasst. Hierzu wurden die bisherigen, stark parzellierenden Baugrenzen überarbeitet und so gefasst, dass größere, zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen, innerhalb derer sich die vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen städtebaulich schlüssig einordnen und künftige, gebietsverträgliche bauliche Ergänzungen ohne wiederkehrende Einzelfallbefreiungen ermöglicht werden können. Baugrenzen sind das planungsrechtliche Instrument zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen; ihre Anpassung dient damit unmittelbar der Herstellung einer konsistenten und vollzugsfähigen städtebaulichen Ordnung. Die Neuordnung trägt zugleich dem Umstand Rechnung, dass sich im Plangebiet – abweichend von der ursprünglichen kleinteiligen Eigenheimkonzeption – größere, zusammenhängende Grundstückszuschnitte herausgebildet haben. Diese Entwicklung entspricht in ihrer räumlichen Struktur und Nutzungslogik eher einem dörflich geprägten Wohnumfeld als einer kleinteilig verdichteten Siedlungsanlage und wird mit der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) planungsrechtlich stimmig abgebildet; das MDW ist gerade darauf ausgerichtet, dörfliche Siedlungsbereiche mit einer nicht zwingend gleichgewichtigen Nutzungsmischung und einem entsprechenden Maßstab zu ordnen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Dörfliche Wohngebiet (MDW) dient gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. In dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind die nach §5a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – nicht zulässig
3. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 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 Breesen 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.

Im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Lindenweg“ waren entlang der westlichen Plangebietsgrenze Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen, insbesondere in Form von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Solche Kompensationsfestsetzungen sind grundsätzlich ein zulässiges Instrument der Bauleitplanung, da der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen im Rahmen der Eingriffsregelung über geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB erfolgen kann. Im Zuge der Bestandsaufnahme zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde jedoch festgestellt, dass die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzmaßnahmen tatsächlich nicht umgesetzt wurden und die hierfür vorgesehenen Flächen teilweise bereits durch Nebenanlagen in Anspruch genommen bzw. überbaut sind. Vor diesem Hintergrund sind die damaligen Maßnahmeflächen in ihrer vorgesehenen Funktion faktisch nicht mehr verfügbar und die ursprüngliche Kompensationskonzeption lässt sich am festgesetzten Ort nicht mehr realisieren. Die Herausnahme der Maßnahmeflächen aus dem neuen Bebauungsplan dient daher der Herstellung einer städtebaulich und tatsächlich nachvollziehbaren Planlage und vermeidet Festsetzungen, die dauerhaft nicht vollzugsfähig wären.

Die Anpassung ist zugleich unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsregelung sachgerecht. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich erfolgt dabei grundsätzlich durch Flächen oder Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Im vorliegenden Fall wird mit dem Bebauungsplan Nr. 8 jedoch keine Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorgenommen, sondern vorrangig eine bestandsorientierte Ordnung und Sicherung bestehender Nutzungen verfolgt. Soweit bauliche Inanspruchnahmen, insbesondere durch bereits vorhandene Nebenanlagen, bereits erfolgt sind, sind diese Gegebenheiten bei der Abwägung als Bestand zu berücksichtigen; § 1a Abs. 3 BauGB stellt zudem klar, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Herausnahme der bislang nicht umgesetzten Maßnahmefestsetzung führt daher nicht zu einer „zusätzlichen“ Verschlechterung gegenüber dem realen Ist-Zustand, sondern korrigiert eine Planfestsetzung, die tatsächlich nie wirksam geworden ist und vor Ort nicht mehr umsetzbar erscheint.

Gleichzeitig wird mit der Neuplanung dem Grundsatz Rechnung getragen, Ausgleichs- und Grünordnungsfestsetzungen nur dort vorzusehen, wo sie rechtlich und tatsächlich auch realisierungsfähig sind und dauerhaft gesichert werden können. Da die ursprünglich vorgesehenen Pflanzflächen infolge der zwischenzeitlichen Nutzungssituation nicht mehr in der intendierten Weise zur Verfügung stehen, würde ein unverändertes Festhalten an der Maßnahmefestsetzung zu einer Diskrepanz zwischen Planinhalt und örtlicher Realität führen und die Klarheit sowie Vollziehbarkeit des Bebauungsplans beeinträchtigen. Die Gemeinde trägt mit der Herausnahme der Maßnahmeflächen somit zu einer konsistenten, vollzugsfähigen Planung bei und stellt sicher, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Bebauungsplan auf einer belastbaren Grundlage erfolgt, wie es § 1a BauGB für die bauleitplanerische Abwägung verlangt.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe“ enthält keine örtlichen Bauvorschriften mehr. Zwar hatte der Ursprungsplan gestalterische Regelungen u. a. zu Fassaden, Nebenanlagen, Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Einfriedungen und Dachfarben aufgenommen, die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit im Rahmen der Neuaufstellung jedoch bewusst keinen Gebrauch. Örtliche Bauvorschriften sind nach Landesrecht fakultativ; die Gemeinde *kann* solche Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Einfriedungen durch Satzung erlassen und sie – soweit landesrechtlich vorgesehen – auch als Bestandteil eines Bebauungsplans festsetzen. Gerade weil es sich um ein optionales Steuerungsinstrument handelt, ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob gestalterische Detailvorgaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung tatsächlich erforderlich sind oder ob sie über das zur Ordnung des Gebietes notwendige Maß hinausgehen. Maßgeblich ist dabei der allgemeine Grundsatz, dass Bauleitpläne (und damit auch ihre inhaltlichen Steuerungselemente) nur „sobald und soweit“ aufzustellen bzw. auszugestalten sind, wie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Planungsraum besteht ein solcher städtebaulicher Erforderlichkeitsgrund für detaillierte Gestaltungsvorgaben nicht. Der Bebauungsplan verfolgt vorrangig ein bestandsorientiertes Ordnungsziel: Die vorhandene Wohnbebauung am Lindenweg soll planungsrechtlich gesichert und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, insbesondere durch die Aktualisierung der überbaubaren Grundstücksflächen und die rechtliche Absicherung bereits bestehender Nebenanlagen. Ein darüber hinausgehender gestalterischer Steuerungsbedarf, der zwingend eine einheitliche Fassaden- oder Dachgestaltung oder verbindliche Farb- und Materialvorgaben verlangen würde, ergibt sich aus der Gebietssituation nicht.

Die Umgebung ist durch kleinteilige, dörflich geprägte Bebauung mit üblichen, in der Praxis ohnehin vielfältigen Gestaltungsformen gekennzeichnet; die städtebauliche Einfügung und Maßstäblichkeit wird bereits durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (MDW, GRZ, Geschossigkeit) sowie durch die Regelungen zu Baugrenzen und Nebenanlagen hinreichend gesichert. Damit ist das städtebauliche Regelungsziel erreicht, ohne zusätzliche Gestaltungsvorschriften zu benötigen.

Hinzu kommt, dass örtliche Bauvorschriften, insbesondere zu Fassaden, Dachmaterialien, Dachaufbauten und Einfriedungen, regelmäßig einen hohen Detaillierungsgrad aufweisen und damit die Gestaltungs- und Anpassungsfähigkeit von Grundstückseigentümern erheblich einschränken können. Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an kostensparendes Bauen, energetische Modernisierung und die Möglichkeit zeitgemäßer baulicher Anpassungen (z. B. Sanierungsmaßnahmen, Austausch von Dacheindeckungen, Anpassungen von Nebenanlagen) ist ein zurückhaltender Umgang mit gestalterischen Bindungen städtebaulich sachgerecht. Der Verzicht auf örtliche Bauvorschriften erhöht die Flexibilität für Bestandserhalt und notwendige Modernisierungen, ohne dass dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet wird, weil die bauplanungsrechtlich relevanten Steuerungsparameter bereits verbindlich festgesetzt sind.

Der Verzicht ist schließlich auch deshalb folgerichtig, weil die gesetzlichen Möglichkeiten für örtliche Bauvorschriften zwar eine Vielzahl von Regelungsgegenständen umfassen (u. a. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedungen, Begrünung), ihre Anwendung aber stets eine Ortsbildprägende Schutz- oder Gestaltungsabsicht voraussetzt, die im vorliegenden, kleinräumigen und stark bestandsgeprägten Bereich nicht in einer Weise konfliktrichtig ist, dass sie nur durch verbindliche Detailvorgaben bewältigt werden könnte. Die Gemeinde entscheidet daher im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit, die Ordnung des Plangebiets auf das städtebaulich Notwendige zu konzentrieren und auf zusätzliche örtliche Bauvorschriften zu verzichten. Dies steht im Einklang mit der Konzeption des Baugesetzbuches, wonach die Gemeinde ihre Planungsinstrumente nach Maßgabe der Erforderlichkeit auswählt und nicht mehr Regelungsdichte schaffen muss als zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe“ eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; hierbei ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und dient der Darlegung der aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – einschließlich der Aufforderung zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung („Scoping“) – werden die Ergebnisse der Umweltprüfung in dem Umweltbericht entsprechend dem Stand des Verfahrens zusammengeführt und dokumentiert. Die Umweltprüfung dient dazu, vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt einschließlich ihrer Wechselwirkungen systematisch zu erfassen und als Abwägungsmaterial bereitzustellen; sie bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Gegenstand der Umweltprüfung ist vorliegend ein bestandsorientierter Bebauungsplan, der keine neuen Wohnbauflächen ausweist, sondern insbesondere die planungsrechtliche Ordnung der bestehenden Wohnnutzung und die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die tatsächliche Bestandssituation (u. a. Nebenanlagen) in einem als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzten Bereich vorbereitet. Vor dem Hintergrund der Ortsrandlage sowie der Einbindung in landwirtschaftlich genutzte Flächen (einschließlich als Dauergrünland geführter Bereiche) und der westlich angrenzenden gewerblichen Entwicklung (Gewerbegebiet in Aufstellung) sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen dennoch planbezogen zu prüfen und nachvollziehbar zu bewerten. Zur Abgrenzung des Untersuchungsraums für Bestandsaufnahme und Bewertung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzüglich eines zweckmäßigen Umfeldes herangezogen, soweit dies für die Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter erforderlich ist; der Umfang und Detaillierungsgrad werden im Ergebnis des Scopings festgelegt.

Aufgrund der Standortsituation und der mit der Planung verbundenen Nutzungsoptionen ist insbesondere für die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Boden/Fläche, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild ein vertiefter Betrachtungsbedarf abzuleiten. Maßgebliche Konfliktfelder ergeben sich dabei vor allem aus der möglichen Flächeninanspruchnahme und (Teil-)Versiegelung im Plangebiet, die insbesondere das Schutzgut Boden/Fläche betreffen können, sowie aus bau- und betriebsbedingten Immissionen, die hinsichtlich Mensch/Gesundheit und der tier- und pflanzenbezogenen Schutzgüter zu würdigen sind.

Darüber hinaus ist die Wahrnehmbarkeit der baulichen Entwicklung in der Ortsrandlage im Hinblick auf das Landschaftsbild sowie mögliche Wechselwirkungen mit benachbarten Nutzungen in die Bewertung einzustellen. Die Umweltprüfung schafft damit die Grundlage, potenziell erhebliche Auswirkungen frühzeitig zu erkennen, Vermeidungs- und Minimierungsansätze zu prüfen und die Ergebnisse als Grundlage der Abwägung bereitzustellen

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der bisherigen Nutzung und der damit verbundenen anthropogenen Vorprägung 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.

5.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, um insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und die Wohnbevölkerung vor unzumutbaren Belästigungen zu schützen. Für den Bebauungsplan Nr. 8 „Dörfliches Wohngebiet Am Lindenweg - Kalübbe“ erfolgt die immissionsschutzfachliche Einordnung vor dem Hintergrund der dörflich geprägten Gemengelage aus bestehender Wohnnutzung, angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sowie der westlich geplanten gewerblichen Entwicklung.

Die Gemeinde steuert potenzielle Konflikte bereits auf Planungsebene, indem sie für den Geltungsbereich ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festsetzt, die zulässigen Nutzungen im Gebietstyp ordnet und konfliktträchtige, nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen (z. B. Tankstellen) ausschließt; dadurch werden Nutzungen mit regelmäßig erhöhtem Verkehrs- und Emissionspotenzial im Plangebiet planungsrechtlich ausgeschlossen. Maßgebliches Instrument der Konfliktbewältigung bleibt darüber hinaus das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot: Nach § 15 BauNVO sind Vorhaben im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Gebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt wären.

Damit ist sichergestellt, dass im nachfolgenden Genehmigungsverfahren die konkrete Ausführung einzelner Anlagen – insbesondere hinsichtlich Lage, Umfang und Betriebsweise – am Maßstab der Zumutbarkeit geprüft und erforderlichenfalls begrenzt werden kann. Für anlagenbezogene Geräuschimmissionen ist dabei im Regelfall die Systematik der TA Lärm heranzuziehen, die Immissionsrichtwerte u. a. in Abhängigkeit von der Gebietsart vorgibt und damit eine sachverständige Orientierung für die Zumutbarkeitsbewertung bietet.

Insgesamt ist aufgrund der bestandsorientierten Planungsziele (keine Neuausweisung von Wohnbauflächen) sowie der vorgesehenen planungsrechtlichen Steuerung davon auszugehen, dass erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Planung nicht ausgelöst werden; gleichwohl werden Immissionsschutzbelange im Rahmen der Umweltprüfung und der Abwägung berücksichtigt und verbleibende Einzelfallkonflikte über die Anwendung des Rücksichtnahmegebots nach § 15 BauNVO sowie die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerke im Vollzug sachgerecht bewältigt.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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

Allgemeine Vorgaben

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

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG wird das unbelastete Niederschlagswasser ortsnah der Versickerung zugeführt. Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig.

Leitungsbestand

Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich Trink- und Abwasserleitungen.

Energie

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 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).

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die vorhandene, in Privateigentum stehende Straße. Im Rahmen des Bebauungsplans wird diese Bestandsstraße lediglich geringfügig in Richtung Süden erweitert, um den Anschluss und die Erreichbarkeit der südlich gelegenen Grundstücksteile zu verbessern; die Erweiterung betrifft das Flurstück 91/2. Damit wird keine neue Erschließungsstraße im Sinne einer zusätzlichen, vom Bestand unabhängigen Verkehrsstruktur geschaffen, sondern die vorhandene Erschließungssituation zielgerichtet und flächensparend weitergeführt. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist maßgeblich, dass die Erschließung gesichert ist; der Bebauungsplan knüpft insofern an die vorhandene Erschließungsfunktion an und stärkt diese durch die südliche Ergänzung, ohne eine neue Verkehrsführung oder zusätzliche Anbindungen an das übergeordnete Netz zu eröffnen.

Vor diesem Hintergrund wird die im Ursprungsplan enthaltene, weitergehende Verkehrsflächenkonzeption an die tatsächliche Entwicklung angepasst. Das Flurstück 81/18 war ursprünglich als Verkehrsfläche vorgesehen bzw. festgesetzt, ist jedoch aufgrund der heute eingetretenen Grundstücks- und Nutzungssituation nicht mehr erforderlich. Die im Ursprungsplan angestrebte kleinteilige Parzellierung wurde – wie dargelegt – nicht umgesetzt; stattdessen haben sich größere, zusammenhängende Grundstückseinheiten herausgebildet, und das Flurstück 81/18 wird bereits als Hofffläche genutzt. Vor dem Hintergrund der Bestandssicherung, der fehlenden Notwendigkeit einer zusätzlichen inneren Erschließung und des planerischen Leitbildes, die Verkehrsflächen auf das städtebaulich Erforderliche zu beschränken, wird auf eine weitere Festsetzung bzw. Vorhaltung dieser Fläche als Verkehrsfläche verzichtet. Verkehrsflächen können zwar im Bebauungsplan festgesetzt werden und können auch als private Verkehrsflächen ausgestaltet sein; gleichwohl setzt dies eine städtebauliche Erforderlichkeit voraus, die angesichts der vorhandenen, funktionierenden Erschließung über die Bestandsstraße und der faktischen Nutzung als Hofffläche nicht (mehr) gegeben ist.

Entsprechend entfällt auch der im Ursprungsplan vorgesehene Wendehammer auf dem Flurstück 81/20. Ein Wendehammer ist städtebaulich typischerweise dort erforderlich, wo eine Straße als Sackgasse endet und das sichere und ordnungsgemäße Wenden – insbesondere für größere Fahrzeuge (z. B. Müllabfuhr, Rettungsdienst) – nicht anderweitig gewährleistet werden kann. In der aktuellen Situation wird eine solche, zusätzliche Wendeanlage jedoch nicht mehr benötigt, weil der Bebauungsplan keine neue, kleinteilige Erschließungsstruktur vorbereitet, keine zusätzliche Erschließungsstraße anlegt und auch keine neuen Wohnbauflächen ausweist, die ein erhöhtes Erschließungs- und Wendeerfordernis auslösen würden. Vielmehr basiert die Erschließung auf der vorhandenen Bestandsstraße, die durch die geringfügige südliche Erweiterung ihre Funktion als Zufahrt und Erreichbarkeitsträger erfüllt, ohne dass damit eine neue, dauerhaft zu bedienende Sackgassenerschließung mit eigenständigem Wendezwang geschaffen wird. Damit reduziert sich der städtebauliche Nutzen eines Wendehammers gegenüber dem Ursprungsplan erheblich, während zugleich die Vorhaltung einer Wendeanlage zusätzliche Flächenbindung und potenziell weitere Versiegelung bedeuten würde. Unter Berücksichtigung der Grundentscheidung, die Planung bestandsorientiert, flächensparend und auf das Erforderliche beschränkt auszugestalten, ist der Verzicht auf den Wendehammer daher konsequent und verhältnismäßig. Die Sicherung der Erschließung bleibt hiervon unberührt, da die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin an die gesicherte Erschließung anknüpft und diese über die bestehende (privat betriebene) Erschließungsanlage gewährleistet wird.

Ergänzend ist hervorzuheben, dass der im Ursprungsplan vorgesehene Wendehammer auf dem Flurstück 81/20 seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.1 „Am Lindenweg“ am 23.10.1997 tatsächlich nie umgesetzt wurde. Dieser Umstand bestätigt, dass die damalige Erschließungskonzeption in wesentlichen Teilen nicht realisiert worden ist und der Wendehammer für die Erschließungsfunktion in der Praxis offenbar nicht erforderlich war. Vor dem Hintergrund der inzwischen eingetretenen Entwicklung (keine Umsetzung der kleinteiligen Parzellierung, Bestandsorientierung, Nutzung größerer zusammenhängender Grundstücke, Erschließung weiterhin über die vorhandene Privatstraße) besteht heute kein städtebaulich belastbarer Anlass, eine zusätzliche Wendeanlage planerisch vorzuhalten, zumal der Bebauungsplan Nr.8 keine neuen Wohnbauflächen ausweist und keine zusätzliche, dauerhaft zu bedienende Sackgassenerschließung begründet, die ein Wendeerfordernis neu auslösen würde. Der Verzicht auf den Wendehammer dient damit einer realitätsgerechten, vollzugsfähigen Planung und entspricht zugleich dem Grundsatz, Verkehrsflächen nur insoweit festzusetzen bzw. vorzusehen, wie sie zur gesicherten Erschließung im Sinne des Bauplanungsrechts tatsächlich erforderlich sind.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5.7 Bodenschutz

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren.

Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen 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.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen 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.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Plangebiet 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 als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial, auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die Standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab dem 01.08.2023 die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der novellierten gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

❖ **Flächenbilanz:**

Geltungsbereich	11.051	m²
Dörfliches Wohngebiet (GRZ 0,4)	6.021	m ²
Dörfliches Wohngebiet (GRZ 0,6)	4.471	m ²
Festgesetzte Verkehrsfläche	559	m ²

❖ **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Das südliche Dörfliche Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6 wird aktuell als Dauergrünland genutzt und ist somit dem Biototyp „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ zuzuordnen.

Die Wertstufe für „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ (GIM) ist 1. Der durchschnittliche Biotopwert beträgt 1,5.

Die nördlichen Flächen sind mit Einzelwohnhäusern bebaut am Rand der Ortslage Kalübbe. Die Flächen werden dem Biotoptyp „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF) zugeordnet.

Die Wertstufe für „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert beträgt 1.

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen >625 beträgt der Lagefaktor **1,25**.

Als vorhandene Störquellen sind die Wohnbebauung und die westlich befindlichen gewerblichen Flächen anzunehmen.

Der Lagefaktor beträgt somit 0,75.

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 Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Der Eingriff findet auf den südlichen Flächen des Dörflichen Wohngebiets statt. Für das bestehende Wohngebiet erfolgt keine erneute Eingriffsbewertung. Da keine naturschutzrechtlich relevanten Veränderungen im Bestand ausgelöst werden, wird für diese Flächen weder ein Biotopwert noch ein Lagefaktor nach HZE M-V 2018 angesetzt.

Biototyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorte	4.471	1,5	0,75	4.471 * 1,5 * 0,75	5.030
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					5.030

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. In der Nähe der Vorhabenfläche befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**. Der Zuschlag für Teilversiegelung beträgt **0,2**.

Bei einer GRZ von 0,6 für das südliche Dörfliche Wohngebiet ist eine maximale Versiegelung von 2.683 m² möglich. Für die Erweiterung der Erschließungsstraße werden voraussichtlich 205 m² versiegelt.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [in m ²]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalente [m ² EFÄ]
2.683		0,5		1.342
205		0,5		103
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				1.445

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
5.030		-		1.445	6.475
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					6.475