

Gemeinde Tützpatz

Bebauungsplan Nr. 7
„Wohnbebauung Schossow“



Begründung
Oktober 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	9
6.	Inhalt des Bebauungsplans	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6.4	Umweltprüfung	11
6.5	Verkehr	12
7.	Immissionsschutz	13
8.	Wirtschaftliche Infrastruktur	13
8.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	13
8.2	Gewässer	13
8.3	Telekommunikation	13
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	13
8.5	Brandschutz	14
9.	Denkmalschutz	15
9.1	Baudenkmale	15
9.2	Bodendenkmale	15
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tützpatz hat in ihrer Sitzung vom 24.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnbebauung in Schossow“ beschlossen

Im Verlauf der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde seitens der Gemeinde der Umfang des Geltungsbereichs auf eine Wohneinheit reduziert.

Eine beabsichtigte Umsetzung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b ist aufgrund seiner Unvereinbarkeit mit Unionsrecht durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 3.22 – Urteil vom 18. Juli 2023) nicht mehr möglich. Daraus ergibt sich eine Umstellung des Planungsprozesses auf ein Regelverfahren gemäß § 2 ff. i.V.m. § 10 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich im Amtsbereich Treptower Tollensewinkel in der Gemeinde Tützpatz und zeichnet sich durch dessen Nähe zur Stadt Altentreptow und gleichzeitig durch dessen reizvolles, naturnahes Umfeld als Wohnstandort besonderer Qualität aus. Dabei gliedert sich das Plangebiet an bestehende Siedlungsstrukturen an und ergänzt die bereits vorhandene Wohnnutzung an der örtlichen Dorfstraße.

Der Planungsanlass für das Wohngebiet des Ortes Schossow in der Gemeinde Tützpatz stützt sich auf die besonders ausgeprägte Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und einer drohenden Abwanderung junger Familien, sollte der Bedarf nicht gedeckt werden.

Die Schaffung von neuem Wohnraum trägt zur Stärkung des lokalen Wohnungsmarktes bei und unterstützt die lokale Wirtschaftsentwicklung. Die geplante Ausweisung eines Wohngebiets in Schossow ist daher eine sinnvolle Maßnahme, um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum zu decken, eine nachhaltige Entwicklung zu fördern und die Attraktivität des Ortes zu steigern.

Für den Planungsraum soll ein Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO ausgewiesen und damit die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Wohngebäude gewährleistet werden. Der Flächennutzungsplan schafft dafür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **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)** in der Fassung 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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Tützpatz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1:5000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,35 ha. Er erstreckt sich, in Teilen, auf die Flurstücke 11 und 12 der Flur 2 in der Gemarkung Schossow.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei haben die einzelnen Bundesländer übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Dabei sind Ziele der Raumordnung (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die von allen Adressaten zu beachten sind.

Die Grundsätze der Raumordnung sind nach §3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Für Planungen und Maßnahmen des Ortsteils Schossow 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 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 9. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS- LVO M-V)** vom 15. Juni 2011

Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den

Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 Abs. 4 BauGB.

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

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

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 (Z) (LEP 4.2 (1,2)).

Nach Programmsatz 4.1 (5) LEP sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann (Z).

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

Die vorliegende Planung tangiert die Wohnbauflächenentwicklung. Diese orientiert sich am Eigenbedarf der Gemeinde. Die neu in Anspruch genommenen Flächen schließen sich an vorhandene Baugrundstücke in Schossow an und werden damit den Programmsätzen 4.1 (5) & (7) LEP gerecht.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet weitere Grundsätze der Raumordnung.

Das RREP MS trifft auch Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung, demnach ist diese 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 (Z) (4.1 (4) RREP MS).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Z) (4.1 (6) RREP MS).

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden. (4.1 (3) RREP MS).

Der neu geplante Gebäudebestand schließt sich an ein vorhandenes Baugrundstück an und erweitert den Siedlungsraum nur minimal. Die Gefahr einer Zersiedelung besteht in diesem Fall nicht. Die Bauweise erfolgt unter Verwendung der gesetzlichen Mindeststandards für Baumaterialien.

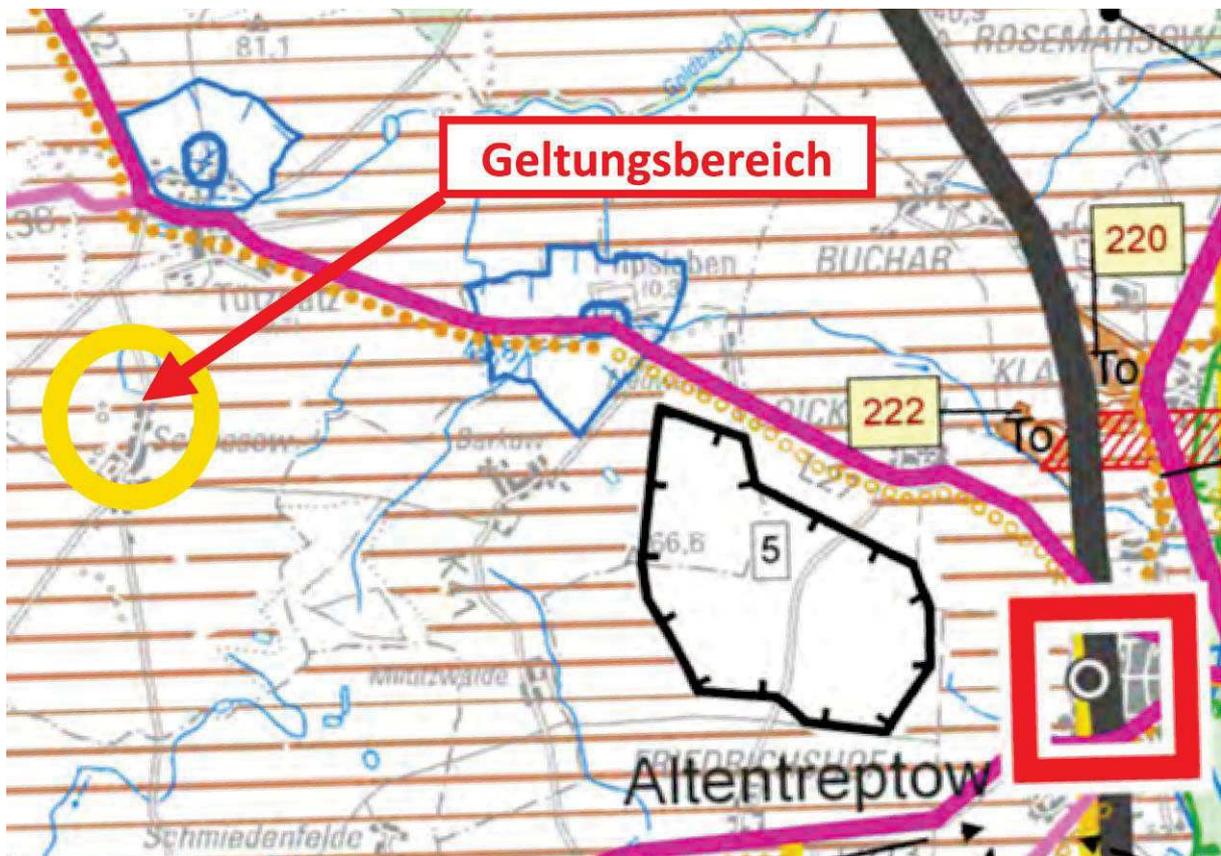


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP MS (Lage des Planungsraums mit gelbem Kreis markiert und mit rotem Pfeil verdeutlicht)

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der

Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (3.1.4 [1] RREP MS).



Abbildung 2: Abbildung des Geltungsbereichs mit Daten aus dem Bodenschätzwertinformationssystem M-V

Bezüglich der Landwirtschaft ist für das vorliegende Plangebiet keine Bodenwertzahl vorhanden.

Berücksichtigt man die Ziele und Grundsätze vorhandener übergeordneter Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, bleibt insgesamt festzuhalten, dass diesen mit der vorliegenden Planung nicht widersprochen wird.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Ortsteil Schossow verfügt über einen Flächennutzungsplan mit Stand der Bekanntmachung vom März 1998. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Kleinsiedlungsgebiet aus.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Vorhabenort befindet sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Er liegt nördlich angrenzend an den Ortsteil Schossow auf einer landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche. Außerhalb des geplanten Geltungsbereichs befinden sich teilweise gesetzlich geschützte Biotope.

Das Plangebiet grenzt gen Osten an die örtliche Dorfstraße und westlich und nördlich an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nach Süden bestehen angrenzend bereits bebaute Wohngebiete. Es bestehen keinerlei Überlagerungen durch Schutzgebiete und es befinden sich auch keine Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Das Plangebiet selbst wurde bisher als Acker für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark), 28 (Naturdenkmale) und 32 (Natura 2000) des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans 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 Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das vorliegende städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum entsprechend den Anforderungen der Gemeinde zu schaffen. Es beabsichtigt, den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Wohnraum in angemessener Weise zu decken und somit eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung der Gemeinde zu fördern. Dabei werden sowohl die demografischen und sozialen Aspekte als auch die ökonomischen und ökologischen Anforderungen berücksichtigt. Durch die Schaffung von passendem Wohnraum wird eine attraktive und lebenswerte Umgebung für die Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen, die den Bedürfnissen und Ansprüchen der Gemeinde gerecht wird.

Planungsinhalt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses in offener Bauweise und mit maximal zwei Geschossen. Ziel ist die Ausweisung von einer Wohneinheit, welche im Sinne des Dauerwohnens genutzt werden soll. Mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche im Geltungsbereich soll den künftigen Nutzern die Möglichkeit gegeben werden, einen eigenen Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Eine Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen soll nicht zugelassen werden, um Belastungen durch Lärm, Geruch oder Staub zu vermeiden und immisionsrechtliche Konflikte für den Standort sowie für die weitere Planung auszuschließen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO).

Die darauf basierende ausnahmsweise Zulassung von nicht störendem Gewerbebetrieben gemäß § 2 Abs. 3 Satz 4 BauNVO dient dabei potenziell der beruflichen Entfaltung der Bewohner im genannten Rahmen.

Die im Plangebiet bereits vorhandene, für die Landwirtschaft genutzte Durchwegung soll innerhalb des Geltungsbereichs, an die Grenze zum Flurstück 13/2 verlegt werden und dem agierenden Landwirt das Wege-recht zur Weiternutzung für diesen Weg eingeräumt werden.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zielstellung der Planung ist die Herstellung von Dauerwohnraum um einem drohenden Wohnraummangel entgegenzuwirken. Für diesen Zweck soll ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß §2 BauNVO ausgewiesen werden. Die Planung sieht die Schaffung einer einzelnen Wohnbaufläche für die Errichtung von einem maximal zweigeschossigen Wohngebäude in offener Bauweise vor.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1.1.1 Das Kleinsiedlungsgebiet dient gemäß § 2 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten.

1.1.2 Nicht zugelassen wird die Errichtung und der Betrieb von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetrieben.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,2.

1.1.5 Das Gebäude ist mit maximal zwei Vollgeschossen und in offener Bauweise zu errichten.

1.1.6 Die maximale Traufhöhe zweigeschossiger Hauptgebäude soll 7 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Dächer von eingeschossigen Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von bis zu 55° zu errichten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Dachneigung von 22° bis zu 30° zu errichten. Es sind ausschließlich harte Bedachungen zulässig. Zudem soll die Möglichkeit zur Errichtung von Technik für erneuerbare Energien geschaffen werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.2.1 Die zulässige Dachneigung von eingeschossigen Hauptgebäuden beträgt 22° bis 55°. Für zweigeschossige Hauptgebäude wird eine maximale Dachneigung von 22° bis 30° festgesetzt.

1.2.2 Zulässig sind ausschließlich Hartbedachungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die mit **A** gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldhecke zu erhalten

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten, heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Tiere zu töten oder zu verletzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schädigen sowie Tiere zu stören.

Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, stattfinden, um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden.

Zum Schutz von Reptilien (hier: Zauneidechsen) sollte die Bauzeit grundsätzlich außerhalb des Aktivitätszeitraumes, d.h. in der Zeit von Mitte September bis Ende März erfolgen.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Ausgenommen davon sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts.

6.5 Umweltprüfung

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

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

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohngebäudes.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

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

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung bereits über die anliegende Gemeindestraße „Dorfstraße“ vorhanden. Die Erschließung des Wohngebietes ist auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand grenzen alle Medien für eine gesicherte Erschließung an den Geltungsbereich an.

Die Abwasserentsorgung des Ortsteils erfolgt dezentral.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. 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.

8.2 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Der Geltungsbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden, grenzen aber an.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

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

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises

Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 zu berücksichtigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere 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. 1.600 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Gemäß dem Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Tützpatz ist jedoch „Insbesondere im ländlichen Raum die Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz laut Informationen der Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern (GKU) im Auftrag des Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow technisch nicht möglich. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Sicherung der erforderlichen Löschwasserbedarfs durch andere, unabhängige Löschwasserentnahmestellen wie: offene Fließgewässer, Löschwasserbrunnen, offene Stillgewässer, Löschwasserteiche oder unterirdische Zisternen.“

Im Gebiet des Ortsteils Schossow und den umliegenden Ansiedlungen ist die Löschwasserversorgung nicht sichergestellt. Es wird empfohlen, Maßnahmen entsprechend der vorangegangenen Ausführungen zu treffen um eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung mit Löschwasser zu gewährleisten.

Laut Arbeitsblatt W 405 Februar 2008 (S. 9) ergibt sich bei inadäquatem Trinkwasserrohrnetz und fehlenden unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. aus offenen Gewässern) für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) u.a. die Deckungsmöglichkeit durch Bereitstellung von Löschwasser durch Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge.

Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs erfolgt über das Tanklöschfahrzeug der freiwilligen Feuerwehr Tützpatz, in dessen Abdeckungsbereich sich das Plangebiet befindet. Diese verfügt über ein Fahrzeug mit 2000 Litern Fassungsvermögen, welches im Brandfall herangezogen werden kann.

Ende des Jahres 2024 wird die Ausrüstung der freiwilligen Feuerwehr Tützpatz darüber hinaus modernisiert und das alte TLF 16 (IFA W 50) durch ein TLF 20 ersetzt.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets 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 Vorhabens 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, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 329) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

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 Werktagen 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).

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	3500 m ²
Anteil GRZ 0,2 vom Baugebiet	700 m ²
Summe der Neuversiegelungen	700 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. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades. Dieser beträgt 0%, daher ist mit der Wertstufe 1 zu rechnen.

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weitestgehend nicht mehr als 100 m. Entsprechend wurde ein Lagefaktor von **0,75** gewählt.

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	700	1	0,75	700 * 1 * 0,75	525
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					525

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich des Planungsraumes bzw. außerhalb der Baugrenze sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
700 m ²	0,5	EFÄ = 700 * 0,5	350
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			350

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]
525		0		350	875
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					875

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen werden vorliegend nicht umgesetzt.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	-	Flächenäquivalent d. kompensationsmindernden Maßnahme (m ² EFÄ)	korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
875		0	875
korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:			875

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt 875 m² EFÄ.

Zu 4. Kompensation des Eingriffes

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 875 Flächen-
äquivalenten wird durch die Maßnahme „Käuflicher Erwerb von Öko-
punkten aus dem Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ bedarfs-
gerecht kompensiert.**