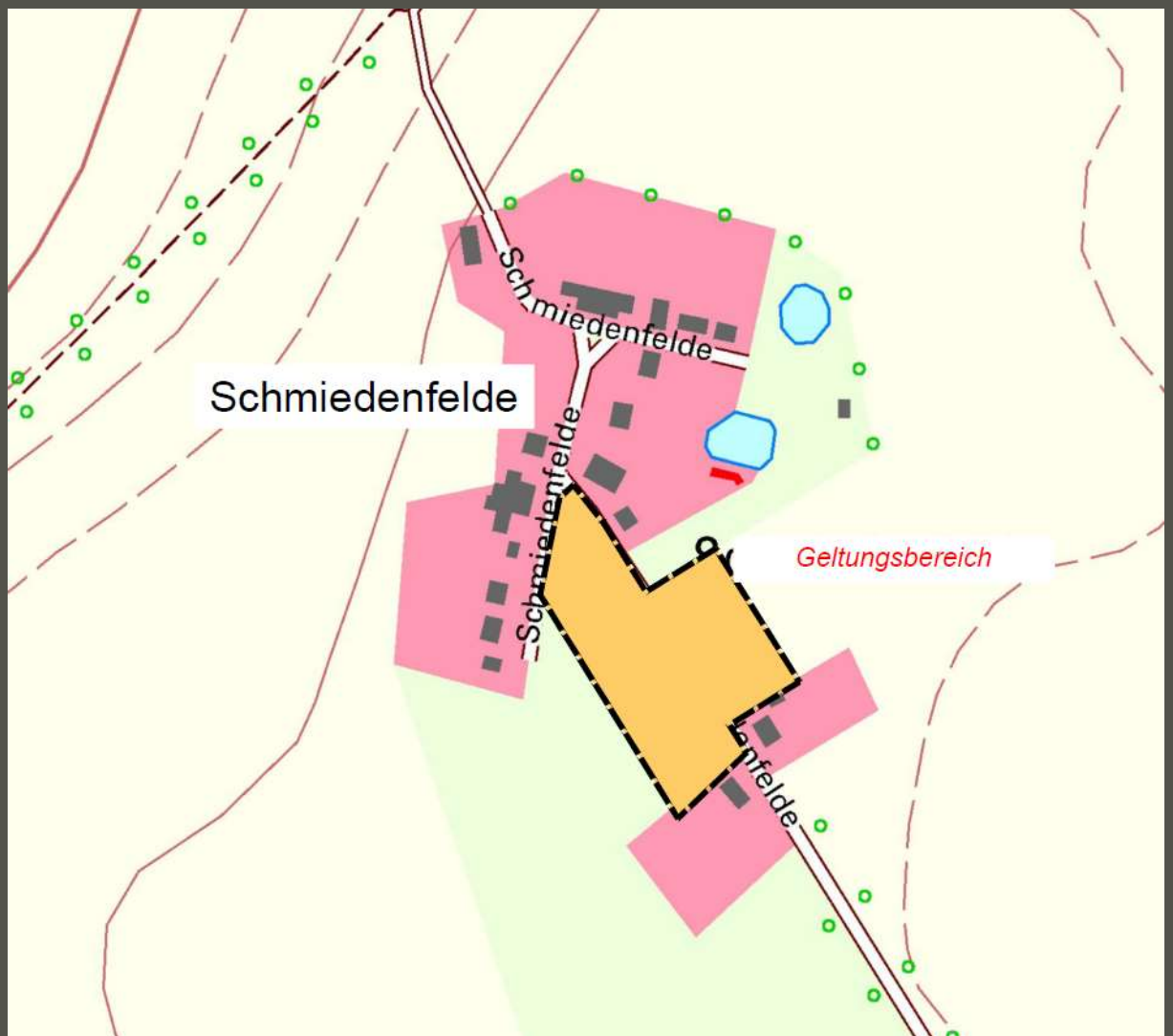


Gemeinde Wolde

Bebauungsplan Nr. 6
„Wohnbebauung Schmiedenfelde“



Begründung
Februar 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	20
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	21
6.1	Städtebauliches Konzept	21
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
6.3	Örtliche Bauvorschriften	22
6.4	Umweltprüfung	23
6.5	Verkehrskonzept	24
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	24
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	26
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	26
8.2	Gewässer	27
8.3	Telekommunikation	30
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	31
8.5	Brandschutz	31
9.	DENKMALSCHUTZ	33
9.1	Baudenkmale	33
9.2	Bodendenkmale	33
10.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	34
11.	UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Wolde besitzt durch ihr reizvolles naturnahes Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Zur Gemeinde gehören neben dem Gemeindehauptort Wolde, die Ortslagen Schmiedenfelde, Japzow, Reinberg und Zwiedorf.

Vordergründiges Ziel des Verfahrens und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde Wolde ist es, der ständigen Nachfrage an attraktiven Wohnbaugrundstücken mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken.

Zielstellung ist die Verdichtung des baulichen Bestandes in der Ortslage Schmiedenfelde. Durch die Planung wird der Süden der Ortslage städtebaulich abgerundet. Die konkreten Investitionsabsichten zielen auf die Schaffung von bis zu sieben Wohnbaugrundstücken ab.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wolde hat in der öffentlichen Sitzung am 04.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnbebauung Schmiedenfelde“ der Gemeinde Wolde beschlossen.

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) 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) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Wolde in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Februar 2021, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,2 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 74, 77/1, 77/2, 78, 79 und 103 - 107 der Flur 1, Gemarkung Schmiedenfelde.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Wolde ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert § 15 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 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

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

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

Das **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 M-V 4.1 (5) (Z)**

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (**LEP 4.1 (2)**). In den Gemeinden sind 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. (**LEP 4.1 (5) (Z)**)

Prüfung von Baulandreserven in der Gemeinde Wolde:

Die Gemeinde Wolde befindet sich zwischen den Kleinstädten Altentreptow und Stavenhagen im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und umfasst die Ortsteile Japzow, Reinberg, Wolde, Zwiedorf und Schmiedenfelde.

Die Gemeinde ist bestrebt die Abwanderung von jungen Familien und Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch in der Zukunft zu stärken.

Dabei hat die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. Um auch in Zukunft eine geordnete siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, ist die Ausweisung und Sicherung von Siedlungsbereichen an Hand von städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien zu priorisieren.

Bei der Bereitstellung von Wohnbauland muss die Gemeinde davon ausgehen, dass Flächen von unterschiedlichen Qualitäten, verteilt auf unterschiedliche Ortslagen, angeboten werden können, um so den Bedürfnissen der Gemeindemitglieder gerecht zu werden.

Allerdings zeigen die örtlichen Gegebenheiten, die Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes und Belange der Landwirtschaft auch Grenzen der Siedlungsentwicklung auf.

Nachstehend erfolgt eine Analyse der einzelnen Ortsteile hinsichtlich ihrer Baulandpotenziale.



Abbildung 1: Übersicht Gemeindegebiet Wolde

Flächenpotenziale des Ortsteils Japzow



Abbildung 2: Lage Ortsteil Japzow (rot gekennzeichnet)

Die Ortslage Japzow besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und weist bereits eine dichte Bebauung auf.

In der gesamten Ortslage sind die Entwicklungspotentiale erschöpft. Die an den nördlichen Rinderstall angrenzende Freifläche, ist aufgrund der immissionsrechtlichen Vorbelastung nicht für die Wohnnutzung geeignet.

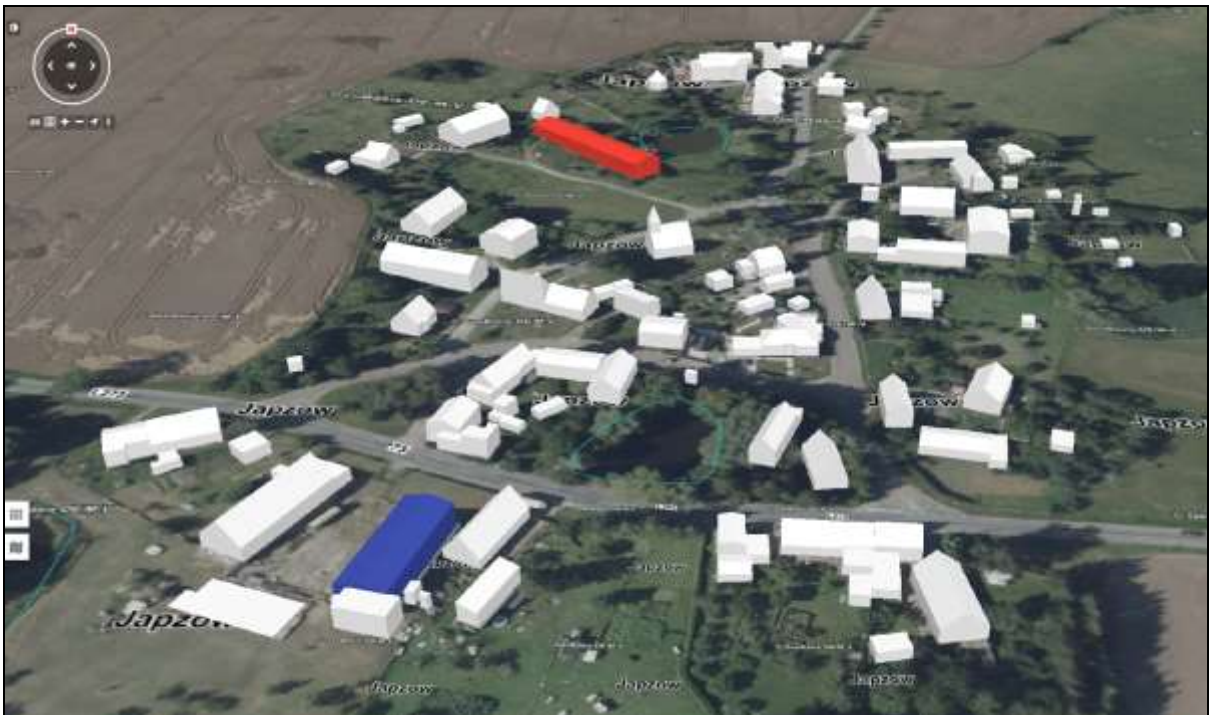


Abbildung 3: Ortsteil Japzow mit gekennzeichneten Rinderställen (blau und rot)

Flächenpotenziale des Ortsteils Reinberg



Abbildung 4: Lage Ortsteil Reinberg (rot markiert)

Aus städtebaulicher Sicht besitzt die Ortslage Reinberg ein hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil.

Anhand der nachstehenden Abbildung wird deutlich, dass entlang der Straßenführung eine lückenlose Bebauung vorhanden ist. Im Süden der Ortslage befindet sich eine ehemalige Tierhaltungsanlage und im Osten eine gewerblich genutzte Fläche.



Abbildung 5: Ehemalige Tierhaltungsanlage (im Süden - blau) sowie Gewerbegebiet (im Osten)

Westlich des Gewerbegebietes schließt sich eine Freifläche an. In diesem Bereich befand sich ein mehrgeschossiger Wohngebäudekomplex, welcher zurückgebaut wurde. Da dieses Areal fortan dem Naturschutz gewidmet ist, ist eine Bebauung zu Wohnzwecken nicht möglich.

Demnach sind auch in der Ortslage Reinberg die Wohnbauflächenpotenziale erschöpft.



Abbildung 6: Freifläche im Osten der Ortslage Reinberg

Flächenpotenziale des Ortsteils Wolde

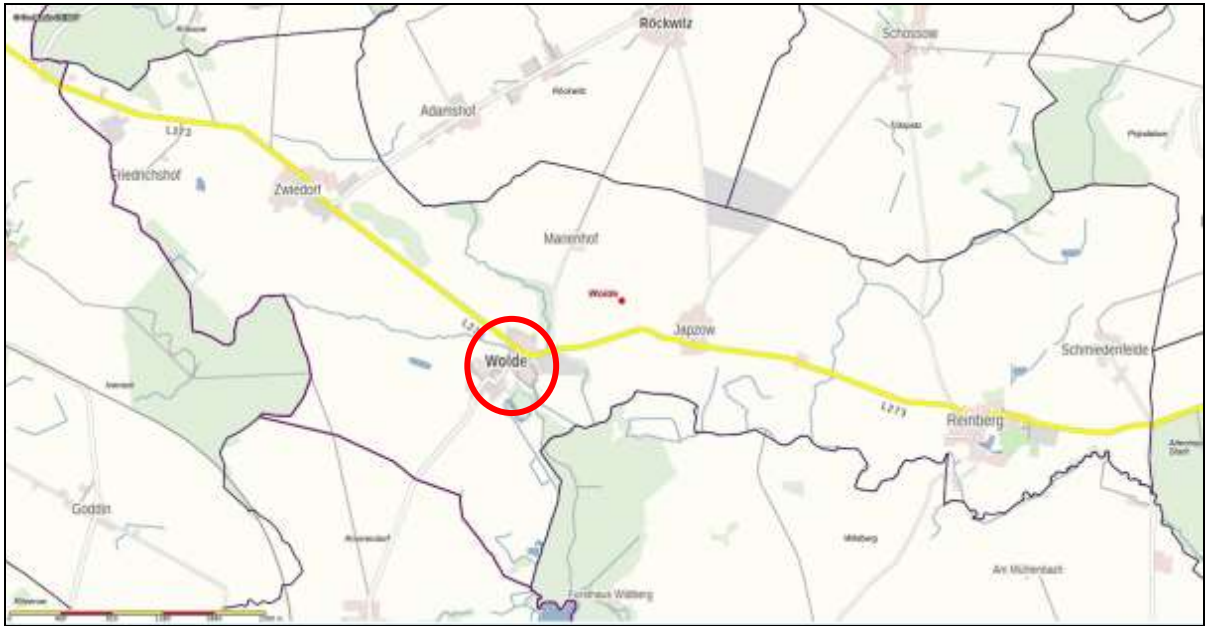


Abbildung 7: Lage Ortsteil Wolde

Der Gemeindehauptort Wolde ist ca. 14 Kilometer westlich des Grundzentrums Altentreptow angesiedelt.

Im Osten der Ortslage Wolde befindet sich eine Hähnchenmastanlage mit 40.000 Tierplätzen. Daran anschließend ist eine Rinderanlage mit 200 Tierplätzen sowie eine Biogasanlage vorhanden.

Eine weitere Hähnchenmastanlage befindet sich im Norden der Ortslage. Diese umfasst vier Gebäude mit je 15.000 Tierplätzen. Eine Entwicklung von Wohnbebauung in der Nähe dieser Anlagen ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.



Abbildung 8: Ortsteil Wolde mit Tierhaltungsanlagen (blau gekennzeichnet)

Die vier nachfolgend untersuchten Standorte im Ortsteil Wolde sind in der Abbildung 9 rot gekennzeichnet.

Die Standorte 1 und 2 befinden sich am südlichen Ortsrand. Die Fläche 1 wird aktuell bebaut. Die Fläche 2 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet und stellt einen potenziellen Bauplatz dar. Hier ist eine Wohnbebauung auch durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wolde aus dem Jahr 1999 vorgesehen.

Einer Bebauung der Flächen 3 und 4 stehen naturschutzfachliche Gründe entgegen. So grenzt die Fläche 3 an eine geschlossene Kastanienallee, welche gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Das Areal befindet sich im Kronenbereich der Bäume und ist faktisch nicht bebaubar.

Die Fläche 4 befindet sich in direkter Nähe zum Bachlauf und ist mit zahlreichen Gehölzen bestanden. Aufgrund des naturschutzfachlichen hohen Wertes dieses Areals sowie des ungeeigneten Baugrundes, kann diese Fläche nicht als geeigneter Wohnstandort betrachtet werden.

Somit ist in der Ortslage Wolde lediglich **ein Bauplatz** vorhanden.



Abbildung 9: Übersicht der untersuchten Wohnbauflächen des Ortsteils Wolde

Flächenpotenziale des Ortsteils Zwiedorf

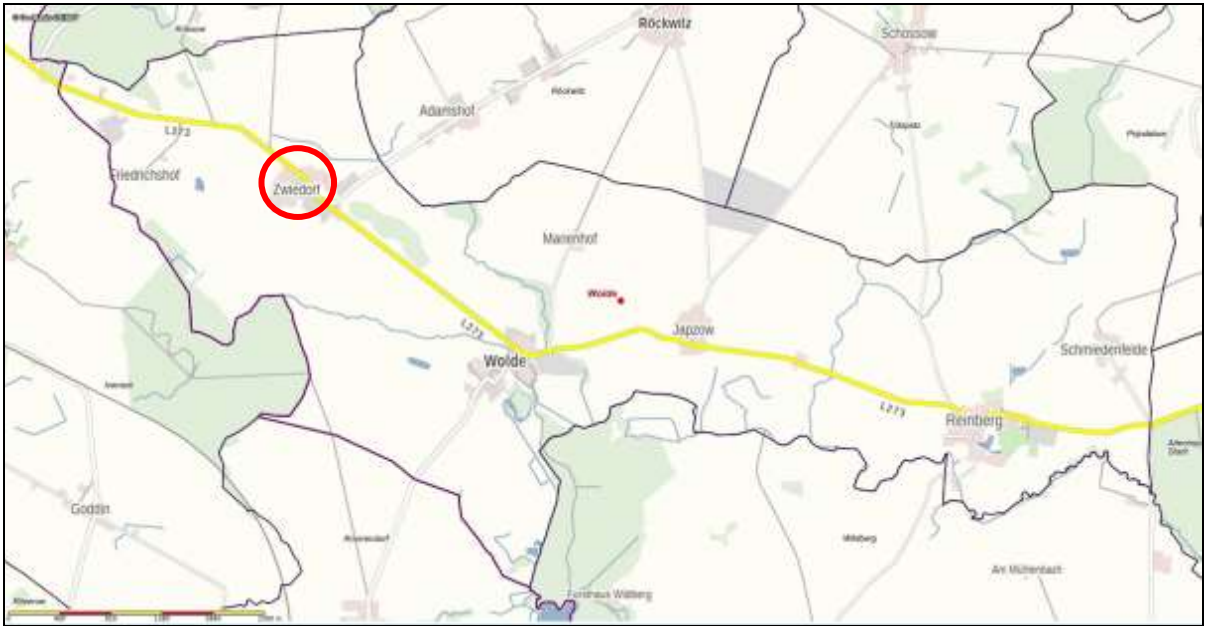


Abbildung 10: Lage Ortsteil Zwiedorf

Die Ortslage Zwiedorf besitzt ein hinreichendes städtebauliches Gewicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und ist geprägt durch einen großflächiger Gewerbestandort im Süden. Unweit dieses Betriebes ist im Nordosten eine Tierhaltungsanlage vorhanden.

Zwischen diesen Arealen befindet sich eine Freifläche, welche jedoch aufgrund der genannten Vorprägung und den damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zu Wohnzwecken bebaubar ist.

Im Westen der Ortslage sind Baulandreserven vorhanden. Gemäß der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wolde für den Ortsteil Zwiedorf können hier **zwei Bauplätze** entwickelt werden. Aktuell werden diese Areale landwirtschaftlich bewirtschaftet.



Abbildung 11: Zwiedorf mit gekennzeichnetem Gewerbegebiet (südlich) und Hähnchenmastanlage (nördlich) sowie potenziellen Bauplätzen (rot)

Flächenpotenziale des Ortsteils Schmiedenfelde



Die Ortslage Schmiedenfelde weist östlich und westlich der Dorfstraße eine Baulücke auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnbebauung Schmiedenfelde“ umfasst dieses Areal und verbindet damit die nördliche und südliche Bebauung. Damit wird der Siedlungskörpers sinnvoll abgerundet und es können bis zu **sieben Wohnbauflächen** geschaffen werden.



Abbildung 12: Schmiedenfelde im Gemeindegebiet Wolde

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Baulandreserven in den Ortsteilen *Japzow und Reinberg* erschöpft sind.

Die Ermittlung des Wohnbauflächenpotentials ergab für den Gemeindehauptort *Wolde* lediglich noch **einen Bauplatz** und in der Ortslage *Zwiedorf* **zwei Bauplätze**.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnbebauung Schmiedenfelde“ in der Ortslage *Schmiedenfelde* und der Schaffung von **sieben Wohnbauflächen**, wird eine Baulücke geschlossen und der Siedlungskörper sinnvoll abgerundet.

Mit der Umsetzung der in Rede stehenden Planung und der Berücksichtigung des vorhandenen Flächenpotenziales verfügt die Gemeinde *Wolde* über 10 Bauplätze, um der Abwanderung von jungen Bürgern entgegenzuwirken und die Gemeinde auch in Zukunft stärken.

Eine stabile oder steigende Bevölkerungsentwicklung kann nur erreicht werden, wenn Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau vorhanden sind. Gelingt dies nicht, werden in der Gemeinde *Wolde* mittelfristig Bevölkerungsverluste eintreten und dies hat negative Auswirkungen auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur.

Mit der Schaffung attraktiver Wohnbauflächen und dementsprechendem Wohnungsneubau sind also weiterhin positive Effekte auf die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde und im Amtsbereich zu erwarten.

Durch die Bereithaltung attraktiver, nachfragegerechter Wohnbauflächen lassen sich auch Anreize zur Ansiedlung in der Gemeinde schaffen. Gleichzeitig kann die Gemeinde auch zukünftig einen Beitrag zur Eigentumbildung der Bevölkerung in der Region leisten.

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.

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

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

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

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

Gemäß der Festlegungskarte des LEP M-V befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, Vorbehaltsgebietes Tourismus sowie Vorbehaltsgebietes Trinkwassersicherung.

In den Festlegungskarten des LEP M-V und des RREP MS ist der Planungsraum als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Im LEP M-V ist er zudem als Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie Vorbehaltsgebiet Trinkwasserversicherung.

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)**

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. **(3.1.3 [1] RREP MS)**

In Tourismusedwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden. **(3.1.3 (3) RREP MS)**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Schmiedenfelde erfüllt die o.g. raumordnerischen Anforderungen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke sind bedarfsgerecht ausschließlich auf die Nachfrage bei der Gemeinde Wolde zurückzuführen. Nördlich an den Planungsraum grenzt der Ortskern von Schmiedenfelde an. Südlich des Bereichs befinden sich zwei bereits bebaute Grundstücke.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte mit Stellungnahme vom 15.12.2021 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung Schmiedenfelde“ der Gemeinde Wolde den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

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.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohnbebauung Schmiedenfelde“ als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Schmiedenfelde und erstreckt sich östlich und westlich der Dorfstraße. Die Stadt Altentreptow befindet sich ca. 6 km entfernt. Das Oberzentrum Neubrandenburg liegt in ca. 15 km Entfernung.

Das Areal östlich der Dorfstraße wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet. Östlich entlang der Straße befindet sich eine Baumreihe. Das westliche Plangebiet umfasst überwiegend artenarmes Grünland sowie Ruderalflur im Norden. Westlich der Dorfstraße verläuft eine oberirdische Leitung.

Nördlich sowie südlich grenzen Wohnbebauungen an den Geltungsbereich an.

Insgesamt ist das Gelände als recht homogen und eben zu beschreiben. Es sind keine Reliefunterschiede zu verzeichnen. Gebäude oder hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes.

Nationale und Europäische Schutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“ befindet sich in ca. 3 km Entfernung. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Kastorfer Rinne“ erstreckt sich in 5 km Entfernung und somit ebenfalls außerhalb des Einflussbereiches des geplanten Wohngebietes.



Abbildung 13: Blick entlang der Dorfstraße (Blickrichtung Südosten)

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des vorliegenden 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 städtebauliche Konzept beinhaltet die Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen in der Ortslage Schmiedenfelde mit maximal sieben Wohnbauplätzen zur Abrundung des Siedlungskörpers.

Die geplante Bebauung fügt sich zwischen bereits bebaute Grundstücke und die gewachsene Ortslage ein. Somit wird der Siedlungskörper abgerundet. Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes anzupassen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgibt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da das Wohngebiet ausschließlich zu Wohnzwecken dienen soll. Im Hinblick auf die Erhaltung eines typischen ländlichen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Gemeinde Wolde, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

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

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

Mit Berücksichtigung der Inanspruchnahme von Grünlandflächen, die als Nahrungshabitat für Großvogelarten wie den Weißstorch gelten, wurde die Tiefe des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes um 10 Meter reduziert. Zur Schaffung eines Angerbereiches erfolgt im Norden erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freifläche der Siedlungsbereiche“.

Flächenbilanz:

<i>Geltungsbereich</i>	<i>12.381 m²</i>
<i>öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	<i>1.196 m²</i>
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>8.887 m²</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>2.298 m²</i>
<i>Maximale Versiegelung (GRZ 0,4)</i>	<i>3.555 m²</i>

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 8.887 m² maximal 3.555 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

- 1. Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend gemäß § 4 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Ausnahmen sind unzulässig.*
- 2. Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung nach § 19 BauNVO durch Nebenanlagen ist ausgeschlossen.*
- 3. Die Oberkante baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes der festgesetzten Verkehrsfläche.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Festschreibung von örtlichen Bauvorschriften erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.*

6.4 Umweltprüfung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

Hinweise Alleenschutz

Im Plangebiet befinden sich an der Gemeindestraße eine Baumreihe, überwiegend der Art Spitzahorn. Entsprechend § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Eingriffe in den Baumbestand sind im Zusammenhang mit der Baumaßnahme nicht gestattet. Aufgrabungen im Bereich von Bäumen haben außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich plus 1,50 m) zu erfolgen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung maßgebend und einzuhalten. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (Baumtraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

Hinweise Artenschutz

Avifauna

Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche, Braunkehlchen, Grauammer, Schafstelze) betroffen sind, ist der Beginn der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig.

Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämnungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Fläche, Flatterbänder etc. vor Baubeginn umzusetzen.

Zum Verlust des Dauergrünlandes ist als Nahrungsrevier für den Weißstorch in Altentreptow, Flur 1, Flurstück 65/8 (Ortslage Friedrichshof) eine 1,8 ha große Dauergrünlandfläche herzustellen und extensiv als Weide oder Wiese zu nutzen.

Reptilien

Ein sporadisches Auftreten von Reptilien, wie der Zauneidechse, ist nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund sollte die Bauzeit außerhalb des Aktivitätszeitraumes dieser Tiere erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist während der Bauarbeiten ein fachgerecht installierter Reptilienschutzzaun aufzustellen, um das Einwandern der Tiere zu verhindern.

Amphibien

Wenn die Bauzeit außerhalb Hauptwanderungszeiten der Amphibien von September bis März stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Folienschutzzaun um das Baufeld aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert.

6.5 Verkehr

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist gegenwärtig über die Dorfstraße geplant. Demnach wird je Grundstück eine separate Einfahrt hergestellt.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

7. Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung für störepfindliche Nutzungen.

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.

Seitens des Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Stellungnahme vom 05.01.2022 darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung mit einer Entfernung von $\sim 2,5$ km sich im äußersten Einwirkungsbereich zum östlich gelegenen Windeignungsgebiet Altentreptow-West befindet. Es ist mit (wohl zulässigen) Einwirkungen in Form von Schall, Schattenschlag und Sichtverschattung zu rechnen. Von einer optisch bedrängenden Wirkung des WEG AT West auf die Vorhabensplanung wird nicht ausgegangen. Das Windeignungsgebiet Altentreptow-West ist derzeit mit einem nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Bestand von 39 Windkraftanlagen verzeichnet. Davon ausgehend ist mit einem Schalleintrag von ca. 35 - 40 dB(A) auf den Planungsstandort zu rechnen (überschlägig ermittelt, worst case).

8. Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Vor den geplanten Baugrundstücken verläuft eine Versorgungsleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow.

Ein Anschluss des Planungsraumes an eine zentrale öffentliche Abwasseranlage besteht derzeit nicht. Die **Abwasserentsorgung** soll dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen erfolgen. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers sind grundlegend sowohl nachweislich dichte abflusslose Sammelgrube, als auch Kleinkläranlage entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig. Auf Grund der besonderen Lage des Planungsgebietes innerhalb der zukünftigen Trinkwasserschutzzone für die Trinkwasserbrunnen in Groß Teetzleben können besondere Anforderungen seitens der unteren Wasserbehörde angeordnet werden, um dem Schutzzweck der Trinkwasserversorgung gerecht zu werden.

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

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

Anfallendes **Niederschlagswasser** soll auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener **Dränagesysteme** für die landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet bleiben. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.

Der Bestand eventuell vorhandener Flächendränage, ist bei den jeweiligen Flächeneigentümern (Bewirtschaftern) in Erfahrung zu bringen.

8.2 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer II. Ordnung.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohnbebauung Schmiedenfelde“ betrifft das **Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserfassung Groß Teetzleben, Wasserschutzzone III.B**, die neu festgesetzt werden soll.

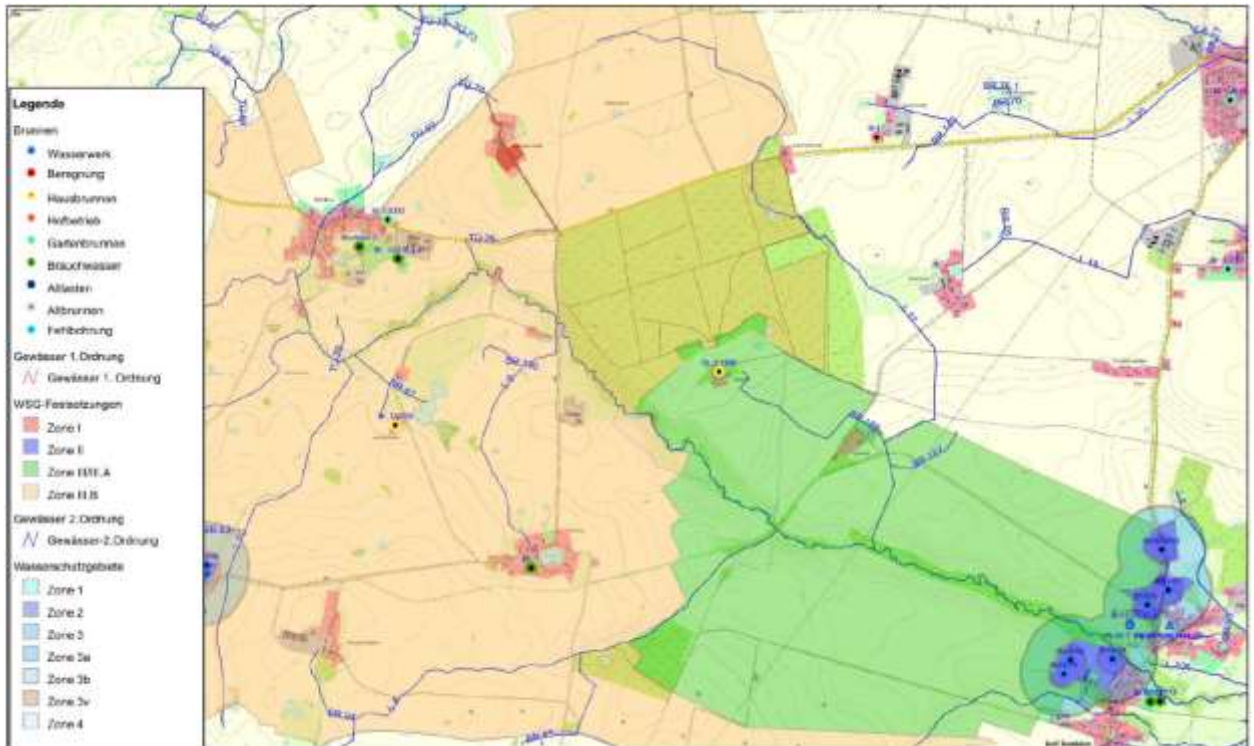


Abbildung 14: Darstellung des geplanten Wasserschutzgebietes (Lage Planungsraum rot markiert)

Gemäß den Antragsunterlagen zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Groß Teetzleben, Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen, wird die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung erlaubt sein, ausgenommen Industrie und produzierendes Gewerbe unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.

Weiterhin werden bestimmte Handlungen (vorbehaltlich Änderungen im Zuge des Festsetzungsverfahrens), wie in o. g. Auflagen formuliert, eingeschränkt sein.

Nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz können in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen nach Absatz 1 getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgte Zweck gefährdet ist.

Um sowohl dem Trinkwasserschutz als auch öffentlichem Interesse zu genügen, wurden unten genannte Bedingungen für den gesamten, im Einzugsgebiet der Wasserfassung gelegenen B-Planbereich formuliert und sind zu beachten. Unter dieser Voraussetzung wird das wasserbehördliche Einvernehmen zur Ausnahme-

genehmigung gemäß § 113a LWaG M-V vom 30. Nov. 1992 (GVOBI. M-V 1992, S. 669, aktuelle Fassung) für die Bebauung in der Wasserschutzzone III.B hergestellt.

Im Allgemeinen ist das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG einzuhalten, wonach bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden ist, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

Mit Stellungnahme vom 21.07.2021 teilte der *Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Untere Wasserbehörde* mit, dass unter Beachtung nachfolgender, aus den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der festzusetzenden Wasserschutzgebietsverordnung der Wasserfassung Groß Teetzleben, abgeleiteten Bedingungen, dem B-Plan im Einzugsgebiet der geplanten Wasserfassung Groß Teetzleben zugestimmt wird.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG> sind verboten, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den Vorgaben der AwSV errichtet werden. Ölheizungen, die der Gefährdungsstufe A zugeordnet werden, sind entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutzzone geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit der o.g. Anzeige vorzulegen. Erdwärmekollektoren sind ebenfalls anzuzeigen.

Bau und Betrieb unterirdischer Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln sind verboten.

Die Anwendung von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind verboten, ausgenommen für die anderen öffentlichen Straßen bei Extremwetterlagen wie z.B. Eisregen, sofern keine abstumpfenden Mittel eingesetzt werden können. In der Straßenreinigungssatzung ist dies zusätzlich geregelt.

Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen ist verboten.

Abfall im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen zu errichten und zu betreiben ist verboten, ausgenommen die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Bioabfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten.

Abwasserbeseitigung

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

Für die Ortslage Schmiedenfelde (Gemeinde Wolde) ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation gegenwärtig nicht möglich, so dass die Abwasserbeseitigungspflicht dem Grundstückseigentümer obliegt. Die Errichtung oder Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen sind verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender und die Errichtung ordnungsgemäßer Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes.

Die Versickerung oder Verrieselung von Schmutzwasser gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 WHG sowie Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung oder Verrieselung von Schmutzwasser sind ebenfalls verboten, ausgenommen biologisch behandeltes Abwasser aus Kleinkläranlagen großflächig über Sickergraben/Sickermulde nach DIN 4261/5.

Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 142 errichtet und betrieben werden.

Errichtung oder Erweiterung von Regen- und Mischwasserentlastungsbauwerken ist verboten, ausgenommen Anlagen, die nach Bedarf, mindestens jedoch alle fünf Jahre, durch Inspektion auf Schäden überprüft werden.

Errichtung oder Erweiterung von Trockenaborten und Abwassersammelgruben sind verboten.

Ausbringung von Abwasser und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist verboten.

Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG ist verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser.

Verkehrswege und bauliche Anlagen

Die Vorgaben der RiStWag sind zu beachten. Die Notwendigkeit und der Umfang der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß DWA A 102 zu prüfen und zu planen.

Die Verwertung von auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z.B. Boden, Schlacke, pechhaltiger Straßenaufbruch u.ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllungen und zum Errichten von Lärmschutzwällen sind je nach Einbauart erlaubt, wenn die Vorgaben gemäß §12 BBodSchV oder LAGA 20 eingehalten werden.

Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, die die Schutzfunktion der Deckschichten wesentlich mindern, sind verboten. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die vorübergehende Herstellung von Baugruben sind daher möglich. Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten.

Durchführung von Bohrungen ist verboten, ausgenommen Baugrunduntersuchungen. Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden ohne Ausnahmegenehmigung sind somit auch verboten.

Die Einrichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig.

Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherungsvorkehrungen abgestellt werden.

Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.

8.3 Telekommunikation

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätes-

tens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

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.

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.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

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 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.

Die Gemeinde plant in Abstimmung mit dem Investor die Errichtung eines Löschwasserbrunnens (DIN 14220) auf dem Flurstück 106, Flur 1, Gemarkung Schmiedenfelde. Zum Brunnen sind Zufahrt und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr zu planen. Die regelmäßige Wartung ist zu gewährleisten.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

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

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Als Rechtsgrundlage dient das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVOBI. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383,392).

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	12.381 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.196 m ²
Allgemeines Wohngebiet	8.887 m ²
Grünfläche	2.298 m ²
Maximale Versiegelung (GRZ 0,4)	3.555 m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps. Die Wertstufe für „Intensivgrünland auf Mineralstandort“ (GIM) ist 1 und der Biotopwert demnach 1,5.

$$\begin{aligned} \text{Biotopwert ACS: } & 1 - 0 \text{ (Versiegelungsgrad)} = 1 \\ \text{Biotopwert GIM: } & 1,5 \end{aligned}$$

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall die Dorfstraße, der Ortslage Schmiedenfelde, beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 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 Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Sandacker	3.834	1	0,75	3.834 * 1 * 0.75	2.876
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	5.053	1,5	0,75	5.053 * 1,5 * 0,75	5.685
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					8.561

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen sind im Randbereich des geplanten Wohngebietes generell nicht zu erwarten. Die Errichtung von Wohngebäuden erzeugt keine Immissionen, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt die Dorfstraße. Der maximale Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs beträgt mit einer GRZ von 0,4 eine Größe von 3.555 m².

Zur Berechnung des Eingriffes ist biotopunabhängig die versiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,5** zu multiplizieren.

Teil- /Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Flä- che * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflä- chenäqui- valente EFÄ
3.555 m ²	0,5	3.555 * 0,5	1.778
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			1.778

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

m ² EFÄ für Biopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
8.561		0		1.778	10.339
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					10.339

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **10.339 m² EFÄ**.

Kompensation des Eingriffes

Maßnahme

Flächenbilanz: 18.000 m²

Maßnahme 2.34: *Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide*

Beschreibung:

Da mit der vorliegenden Planung u.a. naturschutzfachlich wertvolle Dauergrünlandflächen in Anspruch genommen werden, ist zur Kompensation des Eingriffes die Umwandlung einer Ackerfläche in Dauergrünland mit der Nutzungsoption als Weide vorgesehen.

Die Maßnahme hat eine Größe von ca. 18.000 m² und befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 65/8, Flur 1, Gemarkung Altentreptow. Dieses Areal befindet sich in 2 km Entfernung zum Eingriffsort.

*Insbesondere für den **Weißstorch** sind ausreichend Nahrungsflächen in direkter Horstnähe essenziell, da die Altstörche während der ersten Lebensstage der Jungen im Umkreis von nur wenigen Hundert Metern nach Nahrung suchen. Die Maßnahmeflächen befindet sich in direkter Nähe zu einem Horststandort in der Ortslage Friedrichshof. Somit wird sich das Nahrungsangebot für die Art deutlich verbessern.*



Abbildung 15: Ausgleichsfläche (Größe ca. 1,8 ha): Umwandlung Acker in Dauergrünland mit Nutzungsoption als Weide

Anforderungen für die Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- dauerhaft kein Umbruch, keine Nachsaat sowie keine Melioration
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- dauerhaft kein Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft keine Bodenbearbeitungen bei Flächen in Küstenvogelbrutgebieten und Salz-grasland
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Duldung der Nahrungsaufnahme von Rastvögeln
- Mindestbreite 10 m
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- Entwicklungspflege durch Beweidung mit Nutzungsoption der Aushagemahd
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege
 - Maximalbesatzstärke (mittlere Tierdichte je Weideperiode): 1,4 Großvieheinheiten (GVE) je Hektar
 - Nutzung als Umtriebsweide
 - Vermeidung von Narbenschäden (Durchbrechen der Grasnarbe)
 - Zulässige Beseitigung von Narbenschäden, die durch wild lebende Tiere verursacht wurden, außerhalb des Zeitraums 15. März bis 15. Juli
 - Einmal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zwischen 1. September und 14. März des Folgejahres bei flächig ausgebreiteten Grasbeständen mit einer Höhe von mehr als 15 cm sowie bei Gehölz, Stauden- und Schilfaufwuchs
 - Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der UNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
 - Keine Zufütterung auf der Kompensationsfläche, keine Entwurmung auf der Kompensationsfläche (sowie 2 Wochen vor dem Auftrieb)
- Mindestflächengröße: 2.000 m²

Kompensationswert: 1,5

Bei der Berücksichtigung von Störquellen ist zu beachten, dass sich die Maßnahmenfläche in der Nähe zu Straßen befindet (50 m Abstand). Hier ist der Wirkbereich I zu berücksichtigen. Weitere Störquellen sind nicht vorhanden.

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
8.000		1,5		0,5		6.000
10.000		1,5		-		15.000
Kompensationsflächenäquivalent						21.000

Zu 5. Gesamtbilanzierung

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **10.339 m² EFÄ**. Die naturschutzfachliche Aufwertung (Kompensationswert) der Maßnahme beträgt **21.000 m² KFÄ**. **Somit wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.**