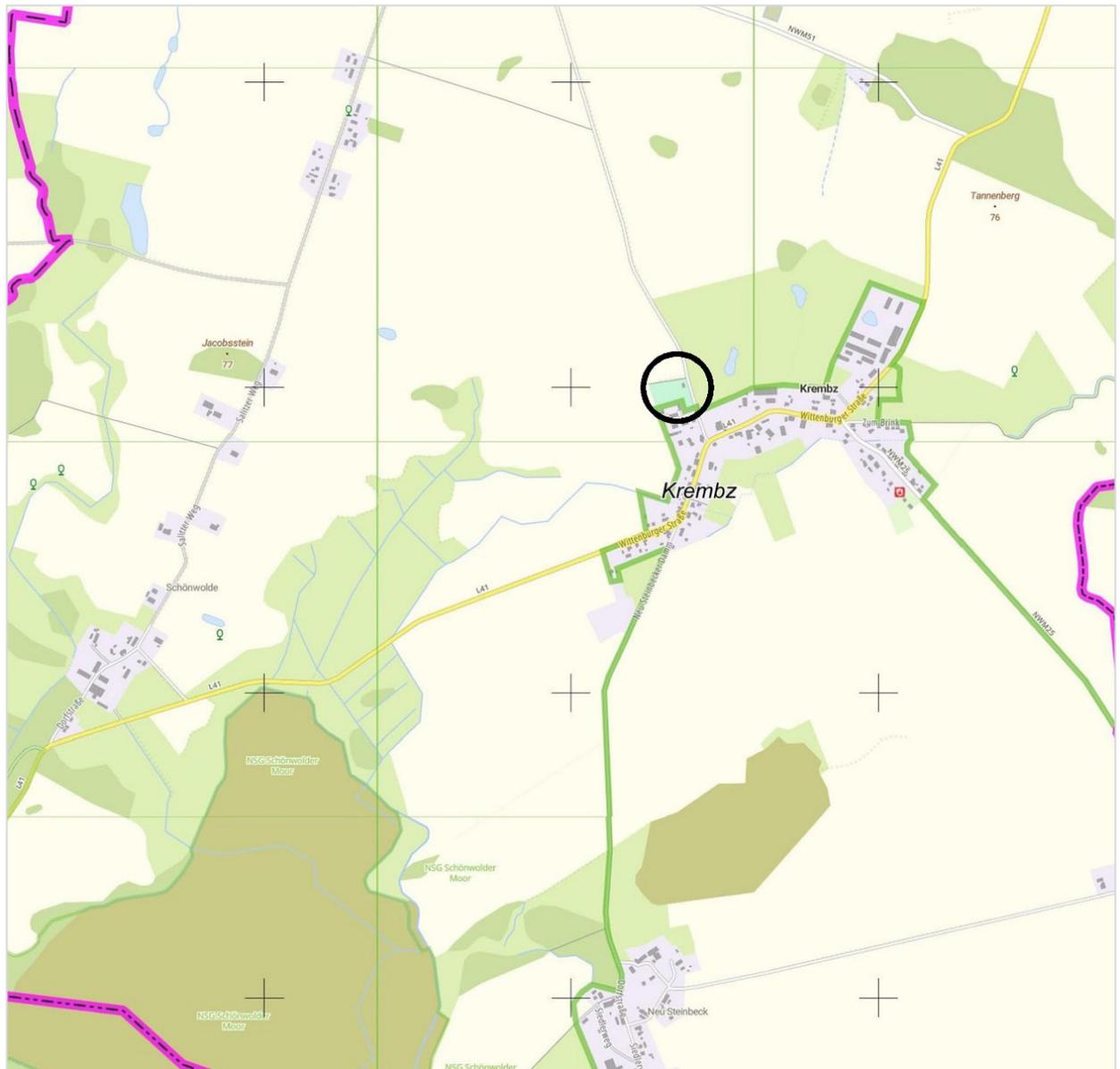


Gemeinde Krembz Landkreis Nordwestmecklenburg Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet an der Straße Neubau, Ortslage Krembz“

für das Gebiet beidseits der Straße „Neubau“ am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Krembz



Entwurf der Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsziel	4
2 Verfahren, Rechtgrundlagen	4
3 Planungsrechtliche Vorgaben	5
4 Ortsplanerische Ausgangssituation	7
4.1 Territoriale Lage, Plangeltungsbereich	7
4.2 Bau- und Nutzungskonzept	7
4.3 Erschließung	8
4.4 Natur- und Artenschutz im/am Plangeltungsbereich	8
5 Ziel und Zweck der Planung	10
6 Inhalte der Planung	11
6.1 Bebauungskonzept	11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4 Verkehrsflächen	13
6.5 private Grünflächen	13
6.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken	13
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
6.8 Flächenbilanz	14
7 Natur- und Artenschutz	14
7.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Bäume	14
7.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz	17
8 Ver- und Entsorgung	17
9 Immissionsschutz	18
9.1 Lärmschutz	18
10 Nachrichtliche Übernahmen	19
11 Hinweise	20
11.1 Denkmalschutz	20
11.1.1 Artenschutz	21
12 Maßnahmen zur Bodenordnung	21
13 Beschluss	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wertzahlen Böden	6
Abb. 2: Abschnitt für die Anpflanzung der drei Ausgleichsbäume.....	16
Abb. 3: Vorschlag neue Grenzziehung Landschaftsschutzgebiet.....	20

Anlagen

1. Plan „Bestand Biotoptypen“
2. Plan „Potentielle Baulücken Ortslage Krembz“
3. Bebauungskonzept
4. Artenschutzfachbeitrag

1 Planungsziel

Die Gemeinde Krembz möchte insbesondere für einheimische junge Familien Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zur Verfügung stellen. Da in der Ortslage fast keine bebaubaren Grundstücke vorhanden sind, plant die Gemeinde, am nord-westlichen Ortsrand auf einer aufgelassenen Kleingartenfläche und gegenüber der Straße „Neubau“ auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sechs Baugrundstücke bauleiplanerisch vorzubereiten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 20.09.2021 gefasst.

2 Verfahren, Rechtgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Außenbereich. Da er sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB gewählt. Die dort genannte maximale Grundfläche von 10.000 m² wird nicht erreicht, sie beträgt ca. 1.800 m².

Gemäß § 13b i.V.m. §§ 13a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Gemeinde Krembz besitzt keinen Flächennutzungsplan. Somit muss der Bebauungsplan von der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Kreisverwaltung) genehmigt werden.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“. Dieser Teil muss aus dem LSG entlassen werden. Hierfür wird ein gesonderter Antrag beim Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe eingereicht.

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen u.a. zugrunde:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.2022,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021,
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl 1 S. 1362)
- die Landesbauordnung M-V vom 15.10.2015, zuletzt geändert 30.06.2021.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)** ist die Ortslage Krembz und die nähere Umgebung als Tourismusraum/-entwicklungsraum und als Vorbehaltsraum für die Landwirtschaft ausgewiesen. Außerdem befindet es sich in der Nähe zu einem Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz- und Landschaftspflege sowie zu einem Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung.

Die Gemeinde Krembz liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion.

Im Landesentwicklungsprogramm (2016) ist unter der Ziffer 4.5 Abs. 2 das raumordnerische Ziel genannt, das landwirtschaftliche Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen. Hiervon ausgenommen sind u.a. die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Ortslagen.

Die Flächen östlich der Straße Neubau werden als Grünland genutzt, die umgebenden Böden weisen Wertzahlen zwischen 43 und 60 auf. Eine eindeutige Zuordnung ist lt. der folgenden Karte nicht möglich, da die Grabestellen der Bodenbestandsaufnahme weiter außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches liegen. Die Nutzung als Grünland deutet darauf hin, dass die Wertzahlen der Böden im östlichen Plangeltungsbereich eher kleiner als 50 sind.



Abb. 1: Wertzahlen Böden

Das Baugesetzbuch als Bundesgesetz hat mit dem § 13b den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, an Ortsrändern Bebauungspläne für Wohnnutzungen aufzustellen. Hierfür werden in der Regel landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die vielfach Böden mit Wertzahlen ≥ 50 aufweisen. Da in der Ortslage Krembz keine anderen Flächen für sechs bis acht Wohneinheiten zur Verfügung stehen (siehe Ziffer 5 der Begründung) und die Gemeinde dem Bundesgesetz in diesem Fall einen gewissen Vorrang gegenüber dem landesplanerischen Ziel, keine Böden mit einer Wertzahl ≥ 50 zu überbauen, einräumt, hält sie auch aus diesem Grund eine Bebauung für möglich. Dieses gilt umso mehr, als lediglich ca. die Hälfte des östlichen Geltungsbereiches bebaut wird, die andere Hälfte einer landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung erhalten bleibt.

Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 31.08.2021 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des neuen Wohngebietes.

Gemäß dem **Grobkonzept für die Teilfortschreibung Siedlungsstruktur und Stadt- und Dorfentwicklung** ist die Siedlungsentwicklung in den nicht zentralen Orten auf den Eigenbedarf auszurichten. Mit der Möglichkeit, acht neue Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu schaffen, wird das raumordnerische Ziel eingehalten. Eine Schwächung von zentralen Orten oder eine Überlastung der vorhandenen gemeindlichen Infrastruktur sind aus Sicht der Gemeinde nicht zu befürchten.

Die Gemeinde Krembz besitzt keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

4 Ortsplanerische Ausgangssituation

4.1 Territoriale Lage, Plangeltungsbereich

Die Gemeinde Krembz liegt ca. 7,0 km südwestlich von Gadebusch und umfasst eine Fläche von ca. 39 km², hat ca. 920 Einwohner:innen und gehört dem Amt Gadebusch an. Zur Gemeinde gehören die Ortslagen Krembz, Radegast, Stöllnitz, Schönwolde, Alt Steinbeck und Groß Salitz.

Der Plangeltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Krembz und umfasst die Flurstücke 119/1, 119/2, 120 und 130/7 (alle teilweise), in der Flur 1, Gemarkung Krembz.

4.2 Bau- und Nutzungskonzept

Die Ortslage Krembz ist ein typisches Straßendorf, die Bauflächen befinden sich überwiegend beidseits der Haupterschließungs- und Nebenerschließungsstraßen, hauptsächlich in einer Bautiefe.

Auffällig sind die verhältnismäßig großen Baugrundstücke und die Vielfalt der Gebäudetypen und verwendeten Baumaterialien.

Es überwiegen eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Daneben gibt es Reihenhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Ältere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude wurden teilweise zu Wohnhäusern umgebaut.

Außer einem großen landwirtschaftlichen Betrieb im Nordosten der Ortslage gibt es nur wenige zusätzliche Gewerbebetriebe in Krembz. Das Dorf wird überwiegend zum Wohnen genutzt.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Ortes erfolgt über die Hauptstraßen Neu Steinbecker Damm, Wittenburger Straße und Stöllnitzer Straße sowie über die Nebenstraßen Zum Brink und Neubau.

An der Straße Neubau befindet sich auch das geplante Wohngebiet. Die Asphaltstraße hat eine Breite von ca. 3,0 m mit beidseitigen Banketten von ca. 1,0 m bis 2,0 m.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden durch den Zweckverband Radegast gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt durch die WEMAG, der Versorger Hansewerk liefert das Erdgas. Die WEMAG.Com sichert die Breitbandversorgung.

4.4 Natur- und Artenschutz im/am Plangeltungsbereich

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich der Satzung und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete sind folgende:

Schutzgebiets-Kategorie	Kennziffer	Name	Abstand/Lage
Europäisches Vogelschutzgebiet	DE 2331-471	Schaalsee-Landschaft	ca. 1,3 km (in westlicher Richtung gelegen)
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)	DE 2332-301	Schönwolder Moor	ca. 1,5 km (in südwestlicher Richtung gelegen)

Der Plangeltungsbereich befindet sich fast vollständig im Biosphärenreservat „Schaalsee“, und zwar in der Entwicklungszone, sowie im Landschaftsschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“. Die Entfernung zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet, dem NSG „Neuendorfer Moor“, beträgt mindestens 1,3 km.

Die Biotoptypen-Ausstattung im Geltungsbereich der Satzung und der unmittelbaren Umgebung wurde am 18.08.2022 erfasst (vgl. beigefügter Bestandsplan Biotoptypen).

Im Plangeltungsbereich sind westlich der Straße „Neubau“ strukturarme Gartenanlagen und aufgelassene Gartenanlagen vorhanden. Die aufgelassenen Gartenanlagen sind im nördlichen Teil strukturarm und im mittleren und südlichen Teil strukturreich und weisen hier viele Obstbäume auf, weiterhin Gräser und Kräuter wie z.B. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Kriechende Quecke (*Elymus repens*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*). An der Straße „Neubau“ befinden sich zahlreiche Einzelbäume, die überwiegend zu den gesetzlich geschützten Bäumen gehören und im südlichen Bereich ein kurzer Abschnitt einer Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten und Ziersträuchern, die sich nach Süden als breiterer Bestand über das B-Plangebiet hinaus fortsetzt.

Östlich der Straße „Neubau“ befinden sich Grünlandflächen, die aufgrund ihrer Ausprägung als artenarmes Dauergrünland einzustufen sind. Typisch sind hier eine relativ geringe Artenanzahl, in der weit verbreitete Grünland-Arten wie Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) dominieren. Ruderalisierungs- und Nährstoffzeiger wie z.B. Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) sind ebenfalls vertreten.

Zur Straße „Neubau“ ist die Fläche mit kurzen Strauchhecken-Abschnitten und Baumgruppen abgegrenzt.

Die ab einer Länge von 50 m geschützten Strauchhecken bestehen aus heimischen Gehölzarten wie z.B. Holunder, Schlehe und Hunds-Rose. Die im mittleren und nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs gelegenen Hecken-Abschnitte sind aufgrund ihrer geringen Länge nicht geschützt.

Die im nördlichen Teil des B-Plangebietes zwischen den genannten Heckenabschnitten vorhandenen Baumgruppen bestehen z.T. aus gesetzlich geschützten Einzelbäumen. Am nördlichen Rand des östlichen Teils befinden sich zwei ältere Eichen, die ebenfalls gesetzlich geschützt sind.

Geschützte Biotope sind im Bereich des Plangeltungsbereichs nicht vorhanden.

Geschützte Pflanzenarten wurden bei der Biotoptypenkartierung nicht festgestellt.

Gemäß dem für die Planung erstellten **Artenschutzfachbeitrag** ist für den Plangeltungsbereich und seine nähere Umgebung mit dem Vorkommen mehrerer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu rechnen. Dieses gilt u.a. für die streng geschützte Haselmaus, die im Falle eines Vorkommens die Gehölzstrukturen im Plangeltungsbereich und in seiner Umgebung nutzen würde.

Außerdem weist das B-Plangebiet mit seiner näheren Umgebung eine Habitataeignung für sechs potenziell vorkommende, ebenfalls streng geschützte Fledermausarten auf, und zwar für die Breitflügelfledermaus, die Große Bartfledermaus, das

Große Mausohr, den Großen Abendsegler, die Zwergfledermaus und das Braune Langohr. Diese Arten könnten ggf. vorhandene Baumhöhlen als Quartiere, Hecken als Jagdhabitat und Leitlinien sowie die Offenlandbereiche als Jagdhabitate nutzen.

Für streng geschützte Reptilienarten weist der Plangeltungsbereich mit seiner näheren Umgebung keine Habitateignung auf.

In Bezug auf Amphibien besteht eine Habitateignung für die streng geschützten Arten Rotbauchunke, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Kleiner Wasserschmollch, die das nordöstlich des Plangeltungsbereichs gelegene Kleingewässer als Laichgewässer, Gehölzbereiche als Überwinterungshabitat und das Grünland mit den dort gelegenen Gehölzstrukturen als Sommer-Landhabitat nutzen könnten.

Außerdem bietet der Plangeltungsbereich mit seiner näheren Umgebung geeignete Nisthabitate für störungsunempfindliche Vogelarten aus den Gilden der Gehölzfreibrüter, Nischen-/Höhlenbrüter und Bodenbrüter. Vorkommen könnten Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Sprosser, Stieglitz, Türkentaube, Zilpzalp, Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kleinspecht, Kohlmeise, Star, Sumpfmeise, Trauerschnäpper, Zaunkönig und/oder Kuckuck.

Für das Grünland ist eine Eignung als Nahrungshabitat für Brutvögel aus angrenzenden Habitaten oder aus der weiteren Umgebung anzunehmen. Eine Eignung für Rastvögel ist wegen der angrenzenden Gehölzstrukturen nicht gegeben.

5 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Krembz möchte in der Ortslage Krembz sechs Baugrundstücke für Einzelhäuser bauleitplanerisch vorbereiten, um insbesondere die Nachfragen von jüngeren Bewohner:innen aus der Gemeinde befriedigen zu können.

Gemäß den Vorgaben der Regionalplanung ist die Schaffung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 31.08.2021 widerspricht eine Planung von 10 Baugrundstücken nicht den Zielen der Raumordnung. Die nunmehr vorgesehene Planung von sechs Baugrundstücken mit maximal acht Wohneinheiten reduziert das Konfliktpotential bezüglich des Wohnbaupotentials bis 2030 weiter.

Gemäß den Zielen des RREP WM muss der Siedlungsbedarf vorrangig in den bebauten Ortslagen abgedeckt werden. Die Gemeinde Krembz möchte die Wohnbauflächenentwicklung primär im Hauptort Krembz durchführen, dieses ist unter ortsplanerischen Gesichtspunkten zu begrüßen. Eine solche Zielstellung darf die

Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit treffen. Eine Betrachtung von Baulücken in den anderen Ortslagen der Gemeinde hält sie aus o.g. Gründen nicht für erforderlich.

In der Anlage Nr. 2 der Begründung sind potentielle Baulücken ohne Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse dargestellt. Sie werden überwiegend als Garten genutzt und sind vielfach mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Mit Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse steht lediglich das Grundstück Nr. 4 für eine (Wieder-)Bebauung zur Verfügung.

Um im Hauptort Krembz die Nachfrage nach Baugrundstücken trotzdem befriedigen zu können, wird auf eine aufgelassene Kleingartenanlage am nordwestlichen Ortsrand zurückgegriffen. Zwecks Optimierung von Erschließungskosten ist geplant, auch auf der Ostseite der Straße „Neubau“ eine Bebauung bauleitplanerisch vorzubereiten. Mit der Inanspruchnahme von bereits ehemals intensiv genutzten Kleingartenparzellen und Vermeidung von hohen Erschließungskosten trägt die Gemeinde dazu bei, insbesondere einheimischen jüngeren Familien mit geringeren Einkommen Wohneigentum zu ermöglichen. Gleichzeitig wird zumindest teilweise schon vorbelastete Kleingartenfläche zu Bauland entwickelt und damit der Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen (teilweise) vermieden.

Die Nachfrage nach Kleingartenparzellen in der Ortslage Krembz ist im Laufe der Jahre immer weiter zurückgegangen. Die Kleingartenfläche westlich angrenzend an den Plangeltungsbereich wird auch nur etwa zur Hälfte genutzt. Somit ist es nicht erforderlich, Ersatzflächen für die Inanspruchnahme von (aufgelassenen) Kleingartenflächen zur Verfügung zu stellen.

6 Inhalte der Planung

6.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept orientiert sich an den prägenden Merkmalen der Bebauung in der Ortslage Krembz:

- nur jeweils eine Bautiefe an den Straßen,
- verhältnismäßig große Grundstücke mit Einfamilienhäusern,
- geneigte Dächer (keine Flach-/Pultdächer),
- sehr wenig Doppelhäuser und wenige Mehrfamilienhäuser,
- hoher Baum-/Strauch/Heckenbestand,
- gestaltete Gärten mit überwiegend Freizeitfunktionen.

Die Gemeinde Krembz verfolgt im Rahmen ihrer Planungshoheit das Ziel, die vorhandenen dörflichen Strukturen auch bei Neuplanungen zu berücksichtigen und einer „Verstädterung“, z.B. durch kleine Grundstücke und aufwändige Erschließungen, vorzubeugen. Deshalb ist eine beidseitige Bebauung der Straße „Neubau“ mit

Grundstücksgrößen zwischen ca. 920 m² bis 1.350 m² und eine Bebauung mit Einzelhäusern geplant.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Straße „Neubau“ und die beiden Eichen am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches sind überwiegend gesetzlich geschützt. Deshalb werden die Zufahrten möglichst außerhalb von Baumstandorten geplant. Bei zwei Zufahrten ist es jedoch unumgängliche, Bäume zu entfernen.

Alle Gebäude werden außerhalb von Baumkronentraufen, die von einem Vermessungsbüro aufgenommen wurden, angeordnet. Kronentraufen müssen überwiegend als Vegetationsflächen erhalten werden.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zur geplanten Bebauung etc. können den folgenden Kapiteln entnommen werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Nutzungsstruktur in der Ortslage Krembz wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei insbesondere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, um den Bedarf nach Wohnungen befriedigen zu können.

Die maximalen Gebäudehöhen von ca. 11,00 m über Gelände ermöglichen zwei Vollgeschosse mit einem flachgeneigten Dach von mindestens 25°. Dieser Gebäudetyp kommt in der Ortslage Krembz, in erster Linie bei älteren Beständen, vor.

Um eine sinnvolle Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhen zu ermöglichen, dürfen untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, die zulässige Gebäudeoberkante überschreiten.

Aufgrund der Nachfragesituation in anderen Neubaugebieten in Dorflagen werden zwei Vollgeschosse ermöglicht.

Die festgesetzte maximale Länge einer der Straße zugewandten Fassade verhindert die Errichtung von untypischen langgestreckten Wohngebäuden.

Die festgesetzte GRZ von 0,25 bzw. 0,3 ermöglicht maximale Grundflächen der Hauptgebäude von ca. 370 m². Diese verhältnismäßig hohe Grundfläche wird benötigt, um die Integration einer Doppelgarage, eines Lagerraumes etc. für einen z.B. nicht störenden Handwerksbetrieb zu ermöglichen.

Um die Anzahl der Wohneinheiten im geplanten Baugebiet zu beschränken, ist eine Festsetzung von max. eine Wohneinheit bzw. zwei Wohneinheiten pro 900 m² Baugrundstück vorgesehen. Diess ermöglicht maximal acht Wohneinheiten im Plangeltungsbereich und lässt damit Raum, bei Bedarf an anderer Stelle zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Gemeinde hat sich entschlossen, nur dorftypische Einzelhäuser zuzulassen, Doppelhäuser und Hausgruppen sind damit ausgeschlossen. So wird eine für den Ort typische Hausform am Ortsrand landschaftsgerecht integriert.

Die Festsetzung von Baufenstern, die über die angedachten Grundstücksgrenzen hinausgehen, ermöglicht bei späteren Grundstücksverkäufen Grenzziehungen, die auf die Bedürfnisse der Käufer:innen eingehen.

Die Baufenster lehnen sich an die Darstellungen im Bebauungskonzept an und ermöglichen ausreichende Variationen der Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden.

6.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie umfasst die Parzelle der Gemeindestraße „Neubau“. Sie dient der verkehrlichen Erschließung der vorhandenen und geplanten Grundstücke.

Eine Verbreiterung der Asphaltfläche (derzeit ca. 3,0 m breit) ist nicht geplant. Im Rahmen der späteren Erschließungsplanung ist eventuell eine Befestigung der Bankette mit mineralischem Tragschichtgemisch vorgesehen.

6.5 private Grünflächen

Zum Schutz der Kronentraufbereiche bzw. der geschützten Bäume sind dort Vegetationsflächen festgesetzt, die nicht befestigt werden dürfen, mit humosem Oberboden anzudecken und einzusäen/zu bepflanzen sind.

Das Gartenland im Südosten des Plangeltungsbereiches dient der privaten gärtnerischen Nutzung, ggf. zeitweise auch der privaten Schaf-/Pferdehaltung. Diese Nutzung entspricht dem Ansatz, in Anlehnung an die Bau- und Nutzungsstruktur in der Ortslage Krembz ein dorftypisches Baugebiet zu schaffen.

6.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Hecken

Die zu erhaltenden Bäume und Hecken sind überwiegend gesetzlich geschützt und prägen das Orts-/Landschaftsbild. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die geplanten Hecken mit Einzelbäumen grenzen die Baugebiete zur freien Landschaft oder zu angrenzenden Nutzungen ab und grünen sie ein.

Da die Hecken auch Ersatzbiotope für Haselmäuse etc. darstellen sollen, sind standortheimische Laub- und Obstgehölze/Beerensträucher zu verwenden, wie z.B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Rote Johannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche.

Die festgesetzten Hecken dürfen geschnitten werden, um eine allzu große Verschattung der Grundstücke zu vermeiden. Sie müssen aber nach acht Jahren eine Mindesthöhe von 1,75 m erreicht haben, die auch gehalten werden muss, um die Funktion der Eingrünung der Bauflächen zu gewährleisten und als Lebensraum für Brutvögel, Haselmaus etc. dienen zu können.

Durch den Baumbestand an der Nordgrenze des Plangeltungsbereiches, durch die festgesetzten Hecken mit Einzelbäumen ist das geplante Baugebiet ausreichend in die Landschaft integriert. Der Übergang zur freien Landschaft wird auch durch die Erhaltung der Bäume an der Straße „Neubau“ unterstützt.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen dörflichen Struktur in der Ortslage Krembz (geneigte Dächer, fast keine grellen Farben auf Dächern und an Fassaden etc.). Gründächer, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dächern möglich, um die Energiewende zu unterstützen.

Um eine „Versteinerung“ von Gärten zu verhindern, werden Kies-, Splitt- und Schottergärten ausgeschlossen.

Zäune und Mauern an öffentlichen Straßen sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten, um den Übergang vom öffentlichen Raum der Straße in den halb-öffentlichen Raum der Vorgärten noch erlebbar zu halten.

Um das Parken im öffentlichen Straßenraum zu minimieren, sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgeschrieben.

6.8 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	ca. 0,94 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,58 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,07 ha
Private Grünfläche	ca. 0,29 ha

7 Natur- und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Dieses gilt jedoch nicht für die geschützten Bäume und für den Artenschutz. Eingriffe in Bäume/Baumstandorte und in Lebensräume müssen kompensiert werden.

7.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Bäume

Das Baukonzept wurde mit dem Ziel konzipiert, den vorhandenen Bestand an Bäumen und Hecken weitestgehend zu erhalten. Die Bäume und Hecken sind vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten.

Da die geplanten Grundstücke von der Straße „Neubau“ erschlossen werden müssen, sind die Unterbrechung eines im Süden gelegenen Siedlungshecken-Bestandes und die Entfernung eines geschützten mehrstämmigen Baumes sowie einer jüngeren Baumgruppe erforderlich.

Bei dem mehrstämmigen Baum handelt es sich um einen 6-stämmigen Berg-Ahorn mit Stammdurchmessern zwischen 22 und 26 cm (entspricht Stammumfängen zwischen 69 und 82 cm) auf der Ostseite und eine kleine Baumgruppe aus vier und drei weiteren Berg-Ahornen mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 21 cm (entspricht Stammumfängen zwischen 31 und 66 cm) auf der Westseite der Straße „Neubau“.

Die einzelnen Bäume dieser Baumgruppe sind aufgrund der geringen Stammdurchmesser nicht gesetzlich geschützt. Der 6stämmige Berg-Ahorn auf der Westseite der Straße weist insgesamt einen Stammumfang von $69 + 75 + 82 + 82 + 82 + 82 \text{ cm} = 472 \text{ cm}$ auf. Gemäß Baumschutzkompensationserlass ist für Bäume dieser Größe eine Kompensation im Verhältnis 1 : 3 erforderlich.

Dementsprechend ist die Anpflanzung von drei heimischen Laubbäumen in der Qualität 3 x verpflanzter Hochstamm, Kronenansatz 2,0 m, Stammumfang 16-18 cm, im Gemeindegebiet vorgesehen. Diese Anpflanzung soll im Bereich des Flurstücks 9, Flur 1, Gemarkung Krembz, erfolgen, und zwar sollen auf der Westseite des vorhandenen Weges im Abschnitt, der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, drei Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) in der oben genannten Pflanzqualität angepflanzt werden (vgl. Abb. 3).



Abb. 2: Abschnitt für die Anpflanzung der drei Ausgleichsbäume

7.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

Der weitestgehende Erhalt vorhandener Einzelbäume und Gehölzstrukturen sowie die Abgrenzung der einzelnen Grundstücke mit neu anzupflanzenden Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen und einigen in den Hecken anzupflanzenden Einzelbäumen dient der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen wildlebender Tiere, darunter auch ggf. vorkommender besonders geschützter Arten wie Haselmaus, verschiedene Fledermaus- und Amphibienarten sowie habitattypische Vogelarten (vgl. Kap. 4.4).

Im Einzelnen sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und zur Vermeidung sonstiger Beeinträchtigungen der heimischen Tierwelt folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- 1 V Abdeckungen oder Ausstiegshilfen an Gruben, Schächten, Rinnen etc.
- 2 V Vogelfreundliche Gestaltung von Glasflächen
- 3 V Gehölzfällungen/-rückschnitte im Zeitraum Nov.-Feb. und per Hand
- 4 V Stubben-/Stockrodung im Zeitraum Mai-Sep.
- 5 V Kontrolle auf Fledermausquartiere und Niststätten vor Baumfällungen und ggf. Anbringen von Ersatzkästen
- 6 V Amphibienschutzzaun mit Rampen im Zeitraum Mrz.-Nov.
- 7 V Abdeckungen oder Ausstiegshilfen an Baugruben
- 8 V Heckenschnitt im Zeitraum Nov.-Feb.

Die Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan näher beschrieben.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen enden derzeit etwa in Höhe der Zufahrt zur Wohnbebauung auf dem Flurstück 130/8. Sie werden nach Norden verlängert, um die geplanten Baugrundstücke an die vorhandenen Leitungen anzuschließen.

Die Gemeinde Krembz besitzt eine Niederschlagswassersatzung aus dem Jahre 2012. Danach muss das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Die **Löschwasserversorgung** des geplanten Wohngebietes erfolgt aus einem Löschteich an der Wittenburger Straße (siehe Löschwasserkonzept Gemeinde Krembz, Büro WW Brandschutz GmbH, Malchow, 22.09.2021). Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im 300 m-Radius des Löschteiches.

9 Immissionsschutz

9.1 Lärmschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich an einer untergeordneten Gemeindestraße ohne Durchgangsverkehr. Somit ist davon auszugehen, dass die geltenden Lärmrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) nicht überschritten werden.

Von dem im Süden angrenzenden Spielplatz gehen Lärmemissionen aus, die jedoch gemäß § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz und aktueller Rechtsprechung nicht als Lärmbelästigung zu werten sind.

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie¹, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 1.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie)² aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie beispielsweise Wohngebiete, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des Plangebietes. Als Abstand zu Betrieben, die unter die o.g. Störfallverordnung fallen, wurden rund 2.200 m angenommen, da gemäß Anhang 1 des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18)³ der höchste Achtungsabstand der Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse 2.190 m beträgt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

¹ Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. L 10 vom 14.01.1997, S. 13), in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2003 (ABl. L 345, S. 97) geänderten Fassung

² Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. L197/1 vom 24.07.2012, S. 1

³ Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Leitfaden, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. Überarbeitete Fassung (KAS-18) vom November 2010

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“. Gemäß der Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes vom 25.01.2022 müssen Plangeltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1, die sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Dieses erfordert ein eigenständiges Verfahren, das von der Gemeinde parallel beim Biosphärenreservatsamt beantragt wird. Die folgende Abb. 3 enthält einen Vorschlag der Gemeinde für eine neue Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ausschließt. Vorbehaltlich der Zustimmung des Biosphärenreservatsamtes wird diese Grenze vor dem Satzungsbeschluss als (neue) nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

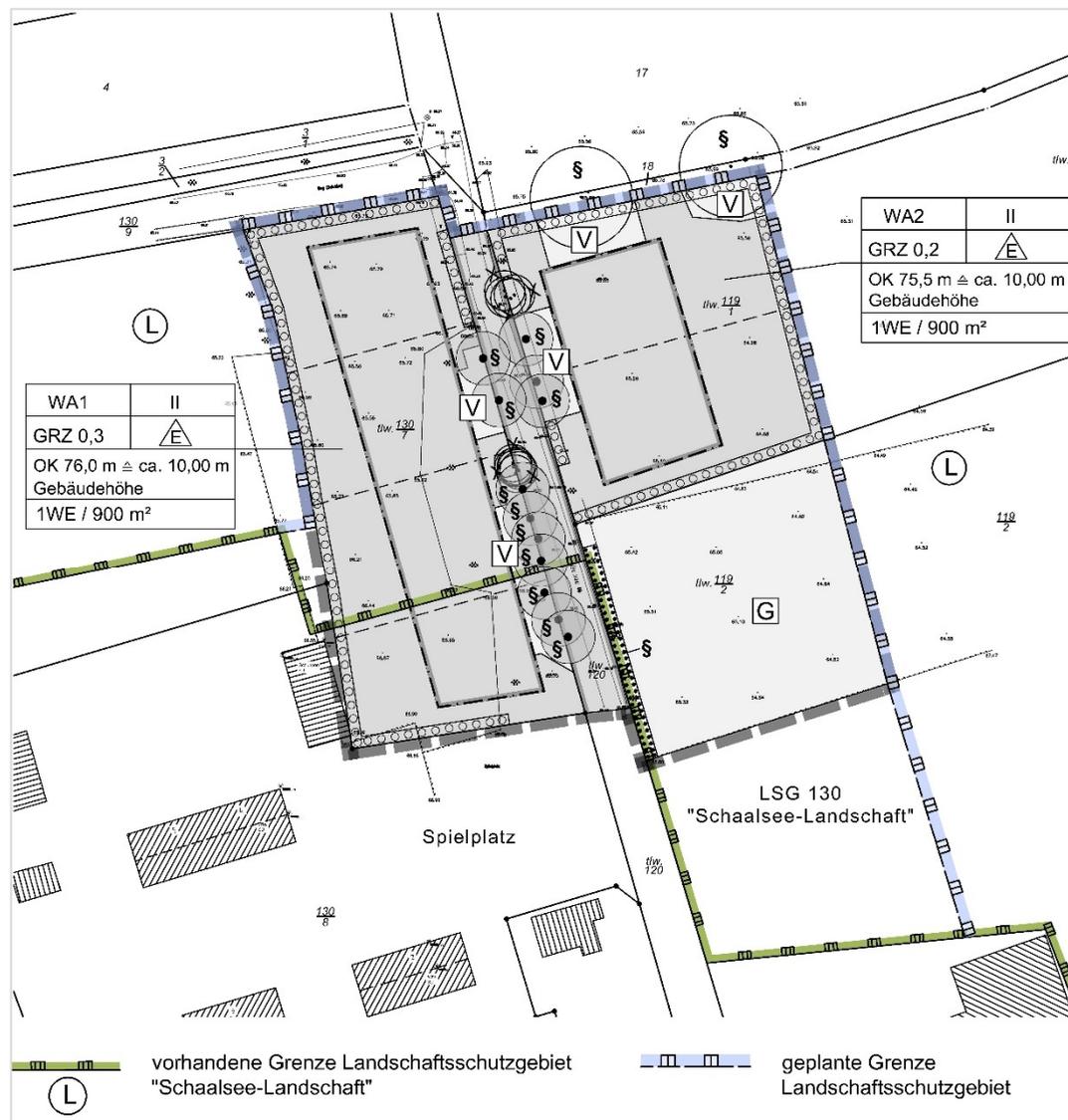


Abb. 3: Vorschlag neue Grenzziehung Landschaftsschutzgebiet

Die betroffenen gesetzlich geschützten Bäume und Hecken im und direkt angrenzend an den Plangeltungsbereich sind nachrichtlich dargestellt, da sie nach anderen gesetzlichen Vorschriften geschützt sind.

11 Hinweise

11.1 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Wissenstand sind keine Bau- und Bodendenkmale betroffen.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für die Entdecker:innen, die Leiter:innen

der Arbeiten, die Grundstückseigentümer:innen, die zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge 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 – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

11.1.1 Artenschutz

Da keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind (diese hätten als Festsetzungen im Bebauungsplan definiert werden müssen), werden die im Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen als Hinweise aufgeführt, die gleichwohl umgesetzt werden müssen.

Die Maßnahmen sind in Kap. 7.2 aufgelistet.

12 Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

13 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am __.__.2023 gebilligt.

Krembz, den __.__.2023

Siegel

Gemeinde Krembz

.....
Günter Rickert
(Bürgermeister)