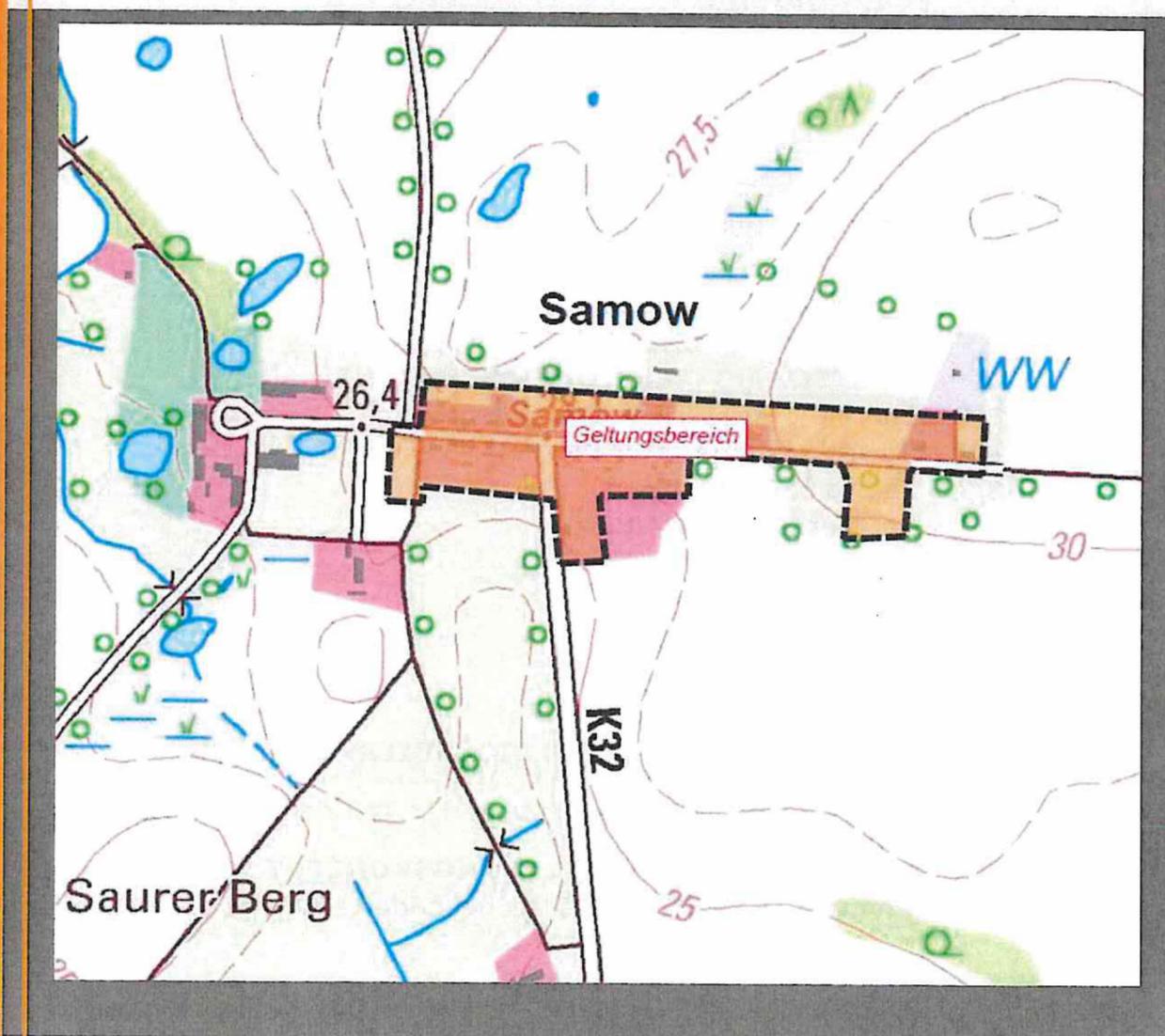


# Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsentwicklung Samow“



Begründung

Juni 2022

**INHALTSVERZEICHNIS**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1        | Rechtsgrundlagen   | 6         |
| 2.2        | Planungsgrundlagen   | 6         |
| <b>3.</b>  | <b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>  | <b>7</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>  | <b>7</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>   | <b>10</b> |
| <b>6.</b>  | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>  | <b>11</b> |
| 6.1        | Städtebauliches Konzept  | 11        |
| 6.2        | Art und Maß der baulichen Nutzung  | 12        |
| 6.3        | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur<br>und Landschaft                               | 13        |
| 6.4        | Umweltprüfung  | 13        |
| 6.5        | Verkehr  | 13        |
| <b>7.</b>  | <b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>  | <b>14</b> |
| <b>8.</b>  | <b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>   | <b>14</b> |
| 8.1        | Energie-, Wasserver- und Entsorgung  | 14        |
| 8.2        | Gewässer   | 15        |
| 8.3        | Telekommunikation  | 15        |
| 8.4        | Abfallentsorgung/Altlasten   | 15        |
| 8.5        | Brandschutz  | 16        |
| <b>9.</b>  | <b>DENKMALSCHUTZ</b>   | <b>18</b> |
| 9.1        | Baudenkmale  | 18        |
| 9.2        | Bodendenkmale  | 18        |
| <b>10.</b> | <b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>   | <b>19</b> |
| <b>11.</b> | <b>UMWELTBERICHT</b> als gesonderter Teil der Begründung   |           |
| <b>12.</b> | <b>WOHNFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE<br/>SAMOW (STAND 2019)</b> als gesonderte Anlage zur Begründung |           |

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den zentralen Bereich der bewohnten Ortslage Samow in der Gemeinde Behren-Lübchin.

Aufgrund der besonderen Ausstattung des Natur- und Landschaftsraumes und der guten verkehrlichen Anbindung eignet sich die Ortslage Samow gut als dörflicher Wohnstandort. Aus diesem Grund verzeichnet die Gemeinde eine stetige Nachfrage zu Baulandreserven. Derzeitig besteht jedoch ein Mangel an sozial verträglichen Wohngrundstücken, insbesondere für junge Familien.

Bestrebungen der Gemeinde liegen vor allem darin eine Abwanderung von jungen Familien und Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet auch zukünftig zu stabilisieren.

Im Ergebnis des mit dem Landkreis Rostock abgestimmten **Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes** vom Oktober 2019 (siehe gesonderte Anlage) für die Gemeinde Behren-Lübchin wurde festgestellt, dass vor allem die Ortsteile Klein Nieköhr und Samow einen attraktiven Wohnstandort mit potenziellem Bauland bieten. Bedingt durch die Gemeindefusionen in den Jahren 1999 (Gemeinde Groß Nieköhr mit der Gemeinde Behren-Lübchin) und 2011 (Gemeinde Wasdow mit der Gemeinde Behren-Lübchin) entwickelte sich jeder Ort in der Gemeinde selbst weiter, sodass der Gemeindehauptort Behren-Lübchin nicht alle Funktionen eines Gemeindehauptortes auf sich verankert. Dementsprechend ist in den letzten Jahren zu beobachten, dass auch in den gut erschlossenen Ortsteilen ein Ansiedlungsdruck auf Baulücken zunahm. Dementsprechend versuchte die Gemeinde Behren-Lübchin mit der Erstellung des Wohnbauflächenkonzeptes dem Bedarf entsprechend mögliche Potenziale von Bauflächen festzustellen. Hierbei war ein wichtiges Kriterium, dass die Flächen bestenfalls verkehrstechnisch und medial schon erschlossen waren.

Weiterhin war bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen zu beachten, dass die Gemeinde Behren-Lübchin keine zentralörtliche Funktion besitzt. Es sind dementsprechend die Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung zu beachten. Dazu heißt es, dass die Gemeinde die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken hat. Dieser umfasst einen Zuwachs von 3 %. Für die Planung der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde wurde im Rahmen der Erstellung des Wohnbauflächenkonzeptes für den Zeitraum 2020 bis 2030 somit ein Wohnbauflächenbedarf von etwa 13 Wohneinheiten ermittelt.

Im Ergebnis der Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale im Oktober 2019 wurden auch 13 potenzielle Bauplätze festgestellt. Diese verteilen sich auf die Ortsteile der Gemeinde Behren-Lübchin wie folgt (siehe auch gesonderte Anlage S.39):

- Behren-Lübchin: 1 Standort
- Viecheln: 3 Standorte
- Duckwitz: 2 Standorte
- Klein Nieköhr: 3 Standorte
- Samow: 4 Standorte

Seit dieser Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale im Jahr 2019 sind mittlerweile die 3 Standorte im Ortsteil Klein Nieköhr, 1 Standort im OT Viecheln sowie 1 Standort im OT Duckwitz an Interessenten verkauft worden. Mit den Baumaßnahmen wurde mittlerweile auch begonnen. Einige Baumaßnahmen wurden auch schon fertig gestellt. Vier weitere im Ortsteil Samow befindliche Potenzialflächen sollen nunmehr durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsentwicklung Samow“ planungsrechtlich erschlossen werden.

Strukturell ist bei der Hebung der Wohnbauflächenpotenziale und deren Umsetzung zu erkennen, dass hauptsächlich der Bedarf durch Mitglieder der 2. und 3. Generation gemeindeansässiger Familien besteht, die es wieder zurück in den heimatlichen ländlichen Raum zieht. Die Gründe dafür sind die immer besser gewordenen medialen Erschließungen (z. Bsp. Breitbandausbau) des ländlichen Raumes, die vorhandenen bekannten Infrastrukturen wie eine gemeindeansässige Kindertagesstätte und vor allem die familiären Strukturen, die die Vereinbarkeit von Beruf und Wohnort verbesserten.

Des Weiteren sind natürlich auch Arbeitgeber im Gemeindebereich bestrebt junge Nachwuchskräfte aus der Region, bestenfalls aus der eigenen Gemeinde zu gewinnen. Der derzeit noch in Sophienhof (Nachbargemeinde) ansässige Landwirtschaftsbetrieb, dessen hauptsächlich bewirtschaftete Flächen sich in der Gemeinde Behren-Lübchin um den Ortsteil Samow befinden, strebt eine Verlegung seines untergeordneten Agrar-Teilbetriebes nach Samow an. Der Grund dafür ist, dass dadurch strukturell erheblich weniger Aufwand für die Bewirtschaftung der Flächen entsteht. Dies sind vor allem geringere Fahrtlängen zum Erreichen der Flächen, wodurch auch erheblich weniger Kraftstoff benötigt wird, der zu einer klimafreundlicheren landwirtschaftlichen Produktion beiträgt. Des Weiteren sind auch die dann geringeren Entfernungen für die Erreichbarkeit der zugehörigen Jagdflächen des Landwirtes deutlich kürzer und sorgen somit auch für eine bessere jagdwirtschaftliche Bewirtschaftung seiner Flächen. Mit der geplanten Verlegung des untergeordneten Agrar-Teilbetriebes soll dann dementsprechend auch die komplette notwendige Infrastruktur wie Unterstellhallen für die Technik, Büro- und Wirtschaftsgebäude sowie auch das Betreiberwohnhaus des Landwirtschaftsbetriebes umgesiedelt werden.

Dementsprechend beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung neben der Entwicklung von **vier Wohnbauflächen** auch die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes. Hierfür liegen bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Mit der Entwicklung dieser Wohnbauflächen verfolgt die Gemeinde das Ziel den baulichen Bestand zu verdichten sowie den Siedlungskörper sinnvoll abzurunden.

Somit wird den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock zur Neuausweisung von Wohnbauflächen entsprochen.

Ebenso soll wie vorher beschrieben die Teilumsiedelung der Agrar-Sparte des Landwirtschaftsbetriebes in die Gemeinde Behren-Lübchin, in den Ortsteil Samow planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsentwicklung Samow“ wurde am 25.04.2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Behren-Lübchin gefasst.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 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 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Behren-Lübchin** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

1. Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters vom 19.03.2020  
Lagebezug: ETRS89\_33 EPSG 25833

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 7,4 ha.

Er erstreckt sich ganz oder in Teilflächen auf die Flurstücke 210, 211, 212, 213, 249, 238, 312, 311, 313, 314, 315, 306, 310, 326, 280, 281, 282, 283, 284, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 295, 296, 297, 328/2, 216, 209 der Flur 2 in der Gemarkung Samow.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei haben die einzelnen Bundesländer übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Behren-Lübchin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** vom 09. Juni 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** vom 22. August 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.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für den Bebauungsplan zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

Mit Programmsatz **4.1 (5) des LEP M-V** ist als Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Vorliegend erfolgt die Schaffung von fünf Wohnbauflächen in direktem Anschluss an die Ortslage Samow.

Des Weiteren sind gemäß **Programmsatz 4.1(6) LEP M-V** die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. (Ziel der Raumordnung)

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden (**Grundsatz 4.1 [2] RREP MMR-LVO M-V**).

Im Ergebnis des mit dem Landkreis Rostock abgestimmten **Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes** vom Oktober 2019 für die Gemeinde Behren-Lübchin wurde festgestellt, dass vor allem die Ortsteile Klein Nieköhr und Samow einen attraktiven Wohnstandort mit potenziellem Bauland bieten.

Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist beachten, dass die Gemeinde Behren-Lübchin keine zentralörtliche Funktion besitzt. Es sind dementsprechend die Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung zu beachten. Dazu heißt es, dass die Gemeinde die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken hat. Dieser umfasst einen Zuwachs von 3 %. Für die Planung der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde wird für den Zeitraum 2020 bis 2030 somit ein Wohnbauflächenbedarf von etwa 13 Wohneinheiten zu Grunde gelegt. Die Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale im Oktober 2019 ergab 13 potenzielle Bauplätze, wovon sich vier Bauplätze in der Ortslage Samow befinden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung **vier Wohnbauflächen** zu entwickeln, für die bereits zum Teil konkrete Investitionsabsichten vorliegen. Mit der Entwicklung dieser Wohnbauflächen verfolgt die Gemeinde das Ziel den baulichen Bestand zu verdichten sowie den Siedlungskörper sinnvoll abzurunden.

Somit wird den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock zur Neuausweisung von Wohnbauflächen entsprochen.

Mit Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/ Rostock vom 24.09.2020 wurde mitgeteilt, dass eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Wohnbauflächen auf den örtlichen Eigenbedarf beschränkt werden. Dies konnte mit dem Ergebnis des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes nachgewiesen werden.

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Behren-Lübchin ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für das o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan vorzeitig aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern. Hauptziel der Gemeinde ist es, ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben und die Einwohnerzahlen zu stabilisieren. Mit der Schaffung von erschwinglichen Wohnbauflächen soll die Abwanderung von insbesondere jungen Menschen verhindert werden. Somit liegen dringende Gründe für die zeitnahe Umsetzung dieses Vorhabens vor.

Der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans stehen ferner auch keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Behren-Lübchin entgegen.

Die Rechtsprechung verlangt insoweit

*„eine gewisse Einbettung des vorzeitigen Bebauungsplans in die zum Zeitpunkt seiner Aufstellung vorhandenen Vorstellungen der Gemeinde von ihrer städtebaulichen Entwicklung“ (VGH München, U. v. 15.01.1997 – 26 N 96.2907 – juris, Rn.18).* Dies ist vorliegend nicht zweifelhaft. Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Behren-Lübchin vor, die einer Verwirklichung des auf dem Plangebiet beabsichtigten Vorhabens entgegenstünden.

Derzeit sieht die Gemeinde keine Möglichkeit zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplankonzeptes. Die grundsätzliche Absicht der Gemeinde Behren-Lübchin zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans bleibt jedoch bestehen.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich ist dem erschlossenen Siedlungsbereich der Ortslage Samow zuzuordnen. Die Ortslage Samow ist ein Straßendorf, welches sich durch eine langgestreckte Form und die Ansiedlung der Wohngebäude und Höfe entlang einer Straße charakterisiert.

Der westliche Teil des Ortes ist historisch entstanden und zeichnet sich durch schmale Grundstückszuschnitte mit Doppelhäusern und zahlreichen Nebenanlagen aus.

Im östlichen Teil des Planungsraumes befinden sich Einzelhäuser mit weitläufigen Grundstücken. Obst- und Siedlungsgehölze sowie gepflegte Grünflächen runden das Bild eines dörflichen Siedlungsbereiches ab.

Die potenziellen Bauflächen im Norden umfassen Grünflächen mit vereinzelt Gehölzbestand, welcher einer regelmäßigen Pflege unterliegen. Das Baufeld im Süden umfasst einen ehemaligen Siedlungsbereich, welcher frei von Gehölzen und Gebäuden ist. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung dieser Standorte ist nach derzeitigem Stand davon ausgehen, dass die zu überplanenden Areale keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Der Planungsraum grenzt an das Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“.

Als nächstgelegene Schutzgebiete sind das Wasserschutzgebiet „Thelkow“ in einer Entfernung von etwa 1.000 m, das Landschaftsschutzgebiet „Wesselstorf“ in 4.300 m sowie Naturschutzgebiet „Trebeltal“ in 6.500 m zu benennen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Recknitz und Trebeltal mit Zuflüssen“ erstreckt sich östlich in über 6 km Entfernung zum Vorhabenstandort.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsentwicklung Samow“ beabsichtigt die Gemeinde Behren-Lübchin die städtebauliche Festigung der gewachsenen Siedlungsstruktur des bewohnten Ortsteils Samow.

Die Ortslage Samow ist ein typisches Straßendorf. Diese Art von Dorf charakterisiert sich durch die langgestreckte Ansiedlung um eine Straße ohne Angerbereiche.

Der westliche und historisch gewachsene Teil des Ortes ist dicht mit überwiegend Doppelhäusern und zahlreichen Nebengebäuden bebaut. Die Grundstückszuschnitte sind schmal und bieten aus diesem Grund keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Ein moderner Baustandard lässt sich in diesem Bereich nicht realisieren.

Aus diesem Grund konzentriert sich die Innenentwicklung auf die Freiflächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Der Straßendorfcharakter soll sich in diesem Bereich weiter fortsetzen, jedoch in einer lockereren Struktur. Damit kann auch der Nachfrage zu großen, dörflichen Grundstücken für Nutzgärten und für die Kleintierhaltung Rechnung getragen werden.

Die geplanten Baufelder im Norden der Dorfstraße orientieren sich an der vorhandenen Baustruktur und schließen vorhandene Baulücken. Das Planungskonzept sieht den Erhalt der Gehölzstrukturen vor.

Das Baufeld im Südosten des Planungsraumes bricht aus der typischen Siedlungsstruktur aus. Die Planung sieht in diesem Bereich die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes nach § 2 BauNVO vor. Es werden hier Flächen in Anspruch genommen, die bereits Siedlungsflächen waren. Es befand sich an dieser Stelle ein ehemaliger Technikstützpunkt mit Betankungsanlage, Reparaturwerkstätten sowie Lager- und Abstellflächen für landwirtschaftliches Gerät. Für dieses Grundstück liegen der Gemeinde bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Geplant ist hier die Umsiedelung eines Agrar-Hauptbetriebes von der Nachbargemeinde nach Samow, in den Mittelpunkt der derzeit schon bewirtschafteten Flächen. Geplant sind hier neben einer Unterstellhalle für die Technik einem Büro- und Wirtschaftsgebäude auch ein Wohnhaus. Die Anordnung der Gebäude erfolgt als Dreiseitenhof.

Die Einbeziehung weiterer Teilflächen der Ortslage Samow wurde geprüft. Im Westen befindet sich das aus Barockzeiten stammende Herrenhaus Samow mit Nebengebäuden und weitläufigen Parkanlagen. Es handelt sich um eine erhaltenswerte Bausubstanz im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Ein Regelungsbedarf ergibt sich nicht für diesen Bereich der Ortslage. Zielstellung der Gemeinde ist es, die weitläufige Parkanlage und das Nebengelass zu erhalten. Eine Bebauung mit Wohngebäuden ist in diesem Bereich nicht zielführend.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist für den nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Einige Gebäude in der Ortslage Samow unterliegen bereits einer touristischen Nutzung in Form von Ferienwohnungen. Die Gemeinde möchte diese Nutzung weiterhin zulassen und fördern. Aus diesem Grund können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Im Südosten ist die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes nach § 2 BauNVO geplant. Das Kleinsiedlungsgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Ausnahmen im Sinne von § 2 Abs. 3 BauNVO entsprechend nicht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde und sind unzulässig.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Behren-Lübchin, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

- 1. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.*
- 2. Das Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Ausnahmen im Sinne von § 2 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 3. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen) wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

### **6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die bestehenden Gehölze sollen bedarfsgerecht in das Gesamtkonzept integriert werden. In diesem Zusammenhang gilt der gesetzliche Baumschutz.

Auf dem Flurstück 326 der Flur 2 Gemarkung Samow befindet sich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbaum (Salweide).

### **6.4 Umweltprüfung**

Aufgrund der vollständigen Lage der Flurstücke 309 und 328/1, Flur 2, Gemarkung Samow innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ werden diese nicht weiter überplant.

Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens 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.**

#### **Folgende Hinweise zum Artenschutz sind zu beachten:**

1. Aufstellung eines Zauns an den Baufeldgrenzen während der Bauzeit im Aktivitätszeitraum der Zauneidechse von März bis Mitte Oktober, um ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern
2. Beseitigung von Gehölzen und Vegetation zur Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar

### **6.5 Verkehr**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung bereits über die anliegende Gemeindestraße „Samow“ vorhanden. Die öffentliche Erschließung des Gebietes ist auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge gesichert.

## **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**

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

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Die Ortslage Samow ist an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Das anfallende *Abwasser* ist im Trennsystem zu erschließen. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind über dem Zweckverband Mecklenburgische Schweiz mit den Stadtwerken Teterow abzustimmen.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für *Trink- und Brauchwasser* sind über den Zweckverband mit den Stadtwerken Teterow abzustimmen.

Das *Regenwasser* soll am Ort des Anfalls flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert werden.

## 8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

### Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

## 8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden. Die Anpassung der vorhandenen Telekommunikationslinien erfolgt bedarfsgerecht und in Abstimmung mit dem zuständigen Rechtsträger.

## 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Für die Flurstücke 304, 306, 307, 328/1 und 328/2 (ganz oder in Teilflächen) erfolgte in Vorbereitung auf die avisierte Nutzung eine Bodenuntersuchung im Sinne der Orientierten Untersuchung nach § 2 Abs. 3 BBodSchG i.V.m. § 9 Abs. 2 BBodSchG.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vom Vorhabenstandort bei der aktuellen Nutzung keine akute Schutzgefährdung der menschlichen Gesundheit ausgeht. Im Hinblick auf die avisierte Folgenutzung gilt der Altlastenverdacht für die untersuchten Schadstoffe über den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) definitionsgemäß als ausgeräumt (Unterschreitung der Prüfwerte). Gefährdungen der Schutzgüter Grundwasser und Nutzpflanze sind aus fachtechnischer Sicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.<sup>1</sup>

Mit Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 08.04.2021 wurde mitgeteilt, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann und bodenschutzrechtliche Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt nicht betroffen sind.

<sup>1</sup> Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung vom 18.03.2021

Mit Stellungnahme vom 10.05.2021 teilte die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock mit, dass gegen die Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Einwände gibt.

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.

#### Hinweise:

Sollte bei den Abbruch-, Erschließungs- oder Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Das Umweltamt ist zu informieren.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

### **8.5 Brandschutz**

Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (z. B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, bei weicher Bedachung mind. 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder

- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - entsprechen.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Baudenkmal, welches als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten ist. Es handelt sich um das Wohnhaus in der Dorfstraße 28 im westlichen Teil des Planungsraumes.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich 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 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) 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.

Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz Baufelder

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| (1) Baufeld 1 (Flurstück 326 - West) | = 450 m <sup>2</sup> |
| (2) Baufeld 2 (Flurstück 326 - Ost)  | = 450 m <sup>2</sup> |
| (3) Baufeld 3 (Flurstück 292)        | = 350 m <sup>2</sup> |
| (4) Baufeld 4 (Flurstück 306; 328/2) | = 700 m <sup>2</sup> |

#### Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

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

Zur Ermittlung des Biotopwertes der Baufelder wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Bei der BiotopwertEinstufung für die Flurstücke 326, 328/2 und 306 handelt es sich um eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandort (RHU) sowie einen ruderalen Kriechrasen (RHK). Die Wertstufe beträgt 2 und der durchschnittliche Biotopwert 3.

Bei dem Flurstück 292 handelt es sich um einen artenarmer Zierrasen (PER) mit einer Wertstufe von 0. Der Biotopwert liegt damit bei 1.

Biotopwert RHU/RHK: **3**

Biotopwert PER: **1**

Die vorliegende Planung hat das Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen und der damit verbundenen Wohnnutzung. Folglich wird der vorhandene Biotoptyp nur im Bereich der bebauten Flächen beseitigt. Aus diesem Grund wird im Folgenden zur Ermittlung des Funktionsverlustes nur der Bereich der maximal überbaubaren Fläche angesetzt.

#### Zu 2.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen sind mit der Entwicklung von Wohnbauflächen generell nicht zu erwarten.

#### Zu 2.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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 in m <sup>2</sup> | Bio-topwert | Lagefaktor | Fläche * Biotopwert * Lagefaktor = | EFÄ in m <sup>2</sup> |
|--|--------------------------|-------------|------------|------------------------------------|-----------------------|
| (1) RHU/RKH  | 450                      | 1           | 0,75       | 450 * 3 * 0,75 =                   | 1.013                 |
| (2) RHU/RKH  | 450                      | 1           | 0,75       | 450 * 3 * 0,75 =                   | 1.013                 |
| (3) PER  | 350                      | 1           | 0,75       | 350 * 1 * 0,75 =                   | 263                   |
| (4) RHU/RKH  | 700                      | 1           | 0,75       | 700 * 3 * 0,75 =                   | 1.575                 |
| <b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ):</b> |                          |             |            |                                    | <b>3.864</b>          |

#### Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich bzw. außerhalb des Wohngebietes sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität eines Wohnbauvorhabens generell nicht zu erwarten.

#### Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

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

| Versiegelung in m <sup>2</sup>                                     | Zuschlag Teil-/Vollversiegelung | Versiegelung * Zuschlag | EFÄ        |
|--|---------------------------------|-------------------------|------------|
| (1) 450  | 0,5                             | 450 * 0,5               | 225        |
| (2) 450  | 0,5                             | 450 * 0,5               | 225        |
| (3) 350  | 0,5                             | 350 * 0,5               | 175        |
| (4) 700  | 0,5                             | 700 * 0,5               | 350        |
| <b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):</b> |                                 |                         | <b>975</b> |

**Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

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

|     | EFÄ Biotopbeseti-<br>gung                                      | + | EFÄ Funktionsbeein-<br>trächtigung | + | EFÄ Versiegelung | Multifunktionaler<br>Kompensationsbe-<br>darf [m <sup>2</sup> EFÄ] |
|-----|--|---|------------------------------------|---|------------------|--|
| (1) | 1.013  |   | 0                                  |   | 225              | 1.238  |
| (2) | 1.013  |   | 0                                  |   | 225              | 1.238  |
| (3) | 263  |   | 0                                  |   | 175              | 438  |
| (4) | 1.575  |   | 0                                  |   | 350              | 1.925  |
|     | <b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ):</b> |   |                                    |   |                  | <b>4.839</b>   |

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf liegt demnach bei insgesamt 4.839 m<sup>2</sup> EFÄ.**

Die Kompensation erfolgt durch den Erwerb von Ökopunkten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ - Zielbereich Agrarlandschaft.