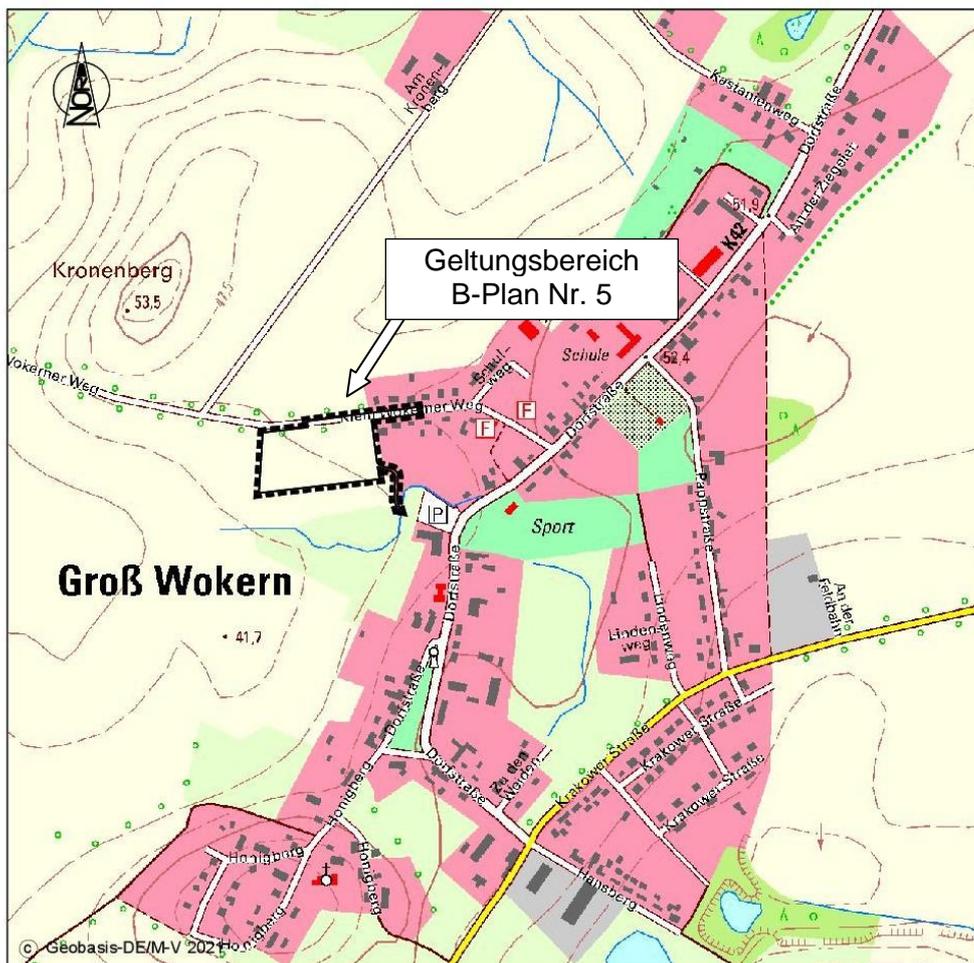


Gemeinde Groß Wokern

Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet südlich des 'Klein Wokener Weges',
westlich der Bebauung 'Klein Wokener Weg Nr. 15'
sowie nördlich und östlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche

Begründung



Landkreis Rostock

Stand: Entwurf, 08. November 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung	6
2.1 Anlass der Planung	6
2.2 Ziele der Planung	10
3. Inhalte des Bebauungsplans	11
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	11
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	13
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	25
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	30
3.4 Hinweise	31
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	33
4. Flächen und Kosten.....	33

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern 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, 228),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

"Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen."

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m² betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	05.07.2021
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	09.08. - 10.09.2021
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	05.08.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.11.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Groß Wokern der Planungsregion 'Region Rostock' an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion; sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow. Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVOBl. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Groß Wokern als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' sowie anteilig in einem 'Tourismusentwicklungsraum'. Der Ortsteil Groß Wokern liegt zudem in einem festgestellten 'Trinkwasserschutzgebiet'.

Beide Raumentwicklungsprogramme verweisen auf die grundsätzlich gegebene Möglichkeit der Gemeinden, in angemessener Weise Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber müssen sich Planungen aber auch an der Bedarfsgerechtigkeit unter den Aspekten der räumlichen Lage, der zentralörtlichen Funktion und des demographischen Rahmens orientieren. Für Gemeinden wie Groß Wokern ohne zentralörtlichen Status und ohne besondere Versorgungs- und Angebotsfunktion bedeutet dies, die Bereitstellung von Wohnbauland für die im Rahmen des Eigenbedarfs erwachsende örtliche Nachfrage. Konkurrierende Entwicklungen gegenüber anderen Gemeinden, insbesondere gegenüber zentralen Orten, würden Konflikte i. S. d. § 1 Abs.4 BauGB begründen und wären unzulässig.

Die Gemeinde Groß Wokern verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Insofern bestehen keine förmlichen Bindungen an die vorbereitende Bauleitplanung oder im

Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung beachtliche planerische Leitlinien. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Diese Voraussetzung ist bei der hiesigen Planung in Verbindung mit der parallelen Aufstellung einer Klarstellungssatzung für den Ortsteil Groß Wokern, zugleich Aufhebung der aus dem Jahr 1994 stammenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, gegeben. Durch beide Satzungen werden die bebauten Bereiche im Ortsteil vollumfänglich abgegrenzt und eine städtebauliche Ordnung gewährleistet. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde sich darüber hinaus umfassend und großräumlich mit möglichen Standorten für ein Wohngebiet im Ortsteil Groß Wokern (vgl. Kapitel 2.1) unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstrukturen auseinander gesetzt, so dass die Voraussetzungen für einen selbstständigen Bebauungsplan erfüllt sind. Der selbstständige Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung des Landkreises Rostocks.

Die Gemeinde Groß Wokern verfügt über keinen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten, und im Zuge des Kapitels 3.2 'Landschaftspflege und Artenschutz' abgearbeitet.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Groß Wokern besteht aus sechs Ortsteilen: Groß Wokern, Klein Wokern, Neu Wokern, Nienhagen, Uhlendorf und Waldschmidt. Insgesamt hat die Gemeinde 1.030 Einwohner (März 2018), die sich auf die verschiedenen Ortsteile verteilen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,27 ha auf und schließt westlich an das Siedlungsgefüge des Ortsteils an. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich des 'Klein Wokener Weges', westlich der Bebauung 'Klein Wokener Weg Nr. 15' sowie nördlich und östlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

1.4 Angaben zum Bestand

Der Planbereich besteht zurzeit aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die im Norden durch eine Allee begrenzt wird. In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es steigt von Süd nach Nord um ca. einen Meter an. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 45,50 m über NHN.

Östlich des Plangebietes ist Wohnbebauung, die durch lockere Einfamilienhausstrukturen mit größeren Gärten geprägt ist, anzutreffen. Darüber hinaus ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Groß Wokern ist durch ihre verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur Stadt Teterow und dennoch im Grünen sowie durch ihr breitgefächertes Infrastrukturangebot ein beliebter und nachgefragter Wohnstandort. Vermehrte Baugesuche aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung Groß Wokern dazu, im Rahmen der Planung bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Ort bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotentiale zeitnah in der erforderlichen Größenordnung zu aktivieren.

Bevor jedoch ein neues Baugebiet ausgewiesen werden kann, ist zu überprüfen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können, da der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Daher wurde im Jahr 2020 für den Hauptort Groß Wokern eine Potenzialflächenanalyse (siehe folgende Abbildung) durchgeführt. Die Potenzialflächenanalyse dient damit dem in § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es wurde geprüft, ob die vorhandenen Potenziale die hohe Nachfrage nach Wohnraum decken können oder ob trotz der vorhandenen Potenziale die Aufstellung eines Bebauungsplan notwendig ist, um den benötigten Wohnraum für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Ortsteil Groß Wokern 52 Baulücken theoretisch zur Verfügung stehen. Viele sind aus unterschiedlichen Gründen für eine Bebauung nicht geeignet. Keine der Flächen befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Daher hat die Gemeinde keinen Einfluss auf einen Verkauf oder eine Bebauung der Baulücken. Lediglich bei bis zu fünf Baulücken bestehen Anhaltspunkte, dass diese zeitnah entwickelt werden könnten.

Lageplan Innenbereichspotenziale im OT Groß Wokern



Das vorhandene Baurecht bzw. die Zugehörigkeit zum Innenbereich besteht bei den Baulücken schon seit vielen Jahren. Dennoch hat keine Entwicklung stattgefunden. Eine künftige Umsetzungswahrscheinlichkeit kann als sehr gering angesehen werden. Wenn man erfahrungsgemäß von einer Umsetzungsquote von 8 bis 10 % für die nächsten Jahre ausgeht und die Baulücken abzieht, bei denen bereits Anhaltspunkte für eine künftige bauliche Entwicklung bestehen, stehen in den nächsten Jahren von den 47 restlichen Baulücken maximal vier Baulücken für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Ein über einen längeren Zeitraum anhaltenden Leerstand an Wohnraum - bedingt durch Tod, Wechsel in eine Alten- oder Pflegeeinrichtung oder durch normalen Wohnungswechsel - war und ist im Ortsteil Groß Wokern nicht zu verzeichnen. Im Gegenteil: Groß Wokern erfreut sich bei der Bevölkerung als Wohnstandort zunehmend großer Beliebtheit. Auch bei der Vorortbegehung am 10. Juni 2020 konnte lediglich ein leerstehendes Gebäude ermittelt werden.

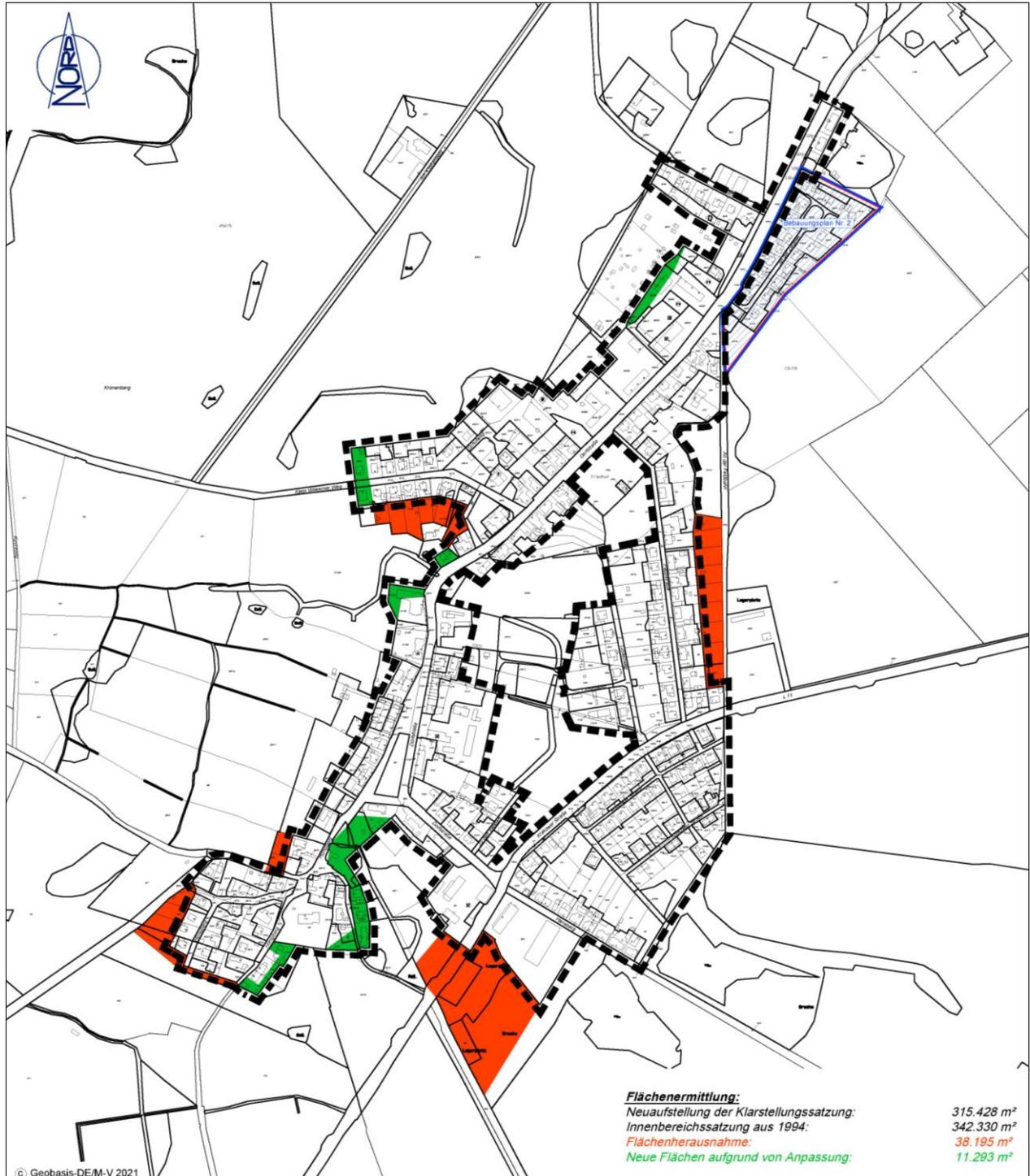
Unter Berücksichtigung der Aussagen aus den übergeordneten Programmen sowie der Ergebnisse der Untersuchung "Innenbereichspotenziale des Ortsteils Groß Wokern" soll dem örtlichen Nachfragedruck nach zusätzlichem Wohnraum durch ein neues Baugebiet begegnet werden. Allein durch die Innenentwicklung kann der örtliche Bedarf nicht ausreichend befriedigt werden, da dieser nicht in ausreichendem Maße für die örtliche Nachfrage zur Verfügung steht.

Gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahr 1994 aufgehoben werden und eine Klarstellungssatzung unter Berücksichtigung der nach über 25 Jahren geänderten gemeindlichen Planungsziele aufgestellt werden. Dies erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5. Es sollen sich an das Siedlungsgebiet anschließende Flächen aus der Innenbereichssatzung herausgenommen und dem Außenbereich zugerechnet werden. Bauliche Maßnahmen in diesen Bereichen wären dann künftig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Bestehende bauliche Anlagen und Nebengebäude genießen Bestandsschutz. Die Flächen, die aus der Satzung herausgenommen werden sollen, werden überwiegend als Gartenland oder Grünland genutzt. Der Ortsteil Groß Wokern ist durch eine lockere Bebauungsstruktur mit großen Freiflächen geprägt. Die Teilflächen, die herausgenommen werden, sind seit mindestens 1994 (Aufstellung der Innenbereichssatzung) dem Innenbereich zugehörig. Auf den Flächen hat trotz des vorhandenen Baurechts keine Entwicklung stattgefunden.

Die gemeindlichen Planungsziele haben sich nach über 25 Jahren geändert. Planungswille der Gemeinde ist es, die vorhandenen Freiflächen und großen Gartenflächen weitestgehend zu erhalten, die den Charakter des Ortsbildes ausmachen. Aufgrund dessen soll auf einzelne Innenbereichsflächen wegen nicht erkennbarem Bedarf und mangelnder Eignung verzichtet werden. Insgesamt ist es beabsichtigt, ca. 19 Baumöglichkeiten durch die Aufhebung der rechtskräftigen Satzung aus dem Innenbereich wieder herauszunehmen (siehe Abbildung), die sich auf mehrere Teilflächen in der Gemeinde verteilen. Zusätzlich werden weitere Innenbereichsflächen herausgenommen, die aber nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens keine unmittelbaren Baulücken darstellen. Dabei handelt es sich vor

allem um rückwärtige, tiefe Gartenflächen, auf denen zwar der Platz für weitere Wohngebäude vorhanden ist, Hinterliegerbebauung sich aber gemäß § 34 BauGB nicht einfügen würde.

**Darstellung der künftig entfallenden Innenbereichsflächen (rot)
sowie der neu klargestellten Flächen (grün)**



Bevor der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 gefasst wurde, wurde sich hinlänglich mit verschiedenen möglichen Standorten für ein neues Wohngebiet im Ortsteil Groß Wokern auseinander gesetzt und eine gesamträumliche Betrachtung unter Abwägung eventueller Nutzungskonflikte vorgenommen.

Großflächig betrachtet fallen zunächst die großen Freiflächen zentral innerhalb der bebauten Bereiche des Ortsteils ins Auge. Diese sind aber aufgrund verschiedenster Nutzungen ungeeignet für eine wohnbauliche Entwicklung. Im Norden dieser größeren Freifläche befindet sich ein Friedhof, südlich derer sich ein Sportplatz anschließt, dessen Nutzung nicht aufgegeben werden soll. Die übrigen Flächen sind aufgrund starker Vernässungen für eine bauliche Entwicklung ungeeignet. Zusätzlich befinden sich diese in privater Hand. Andere Flächen am Rande der bebauten Bereiche des Ortsteils kommen ebenfalls nicht in Frage. Diese würden zu einer bandartigen Ausuferung der Siedlungsstruktur führen.

Es soll eine Fläche entwickelt werden, die sich im gemeindlichen Eigentum befindet und für eine bauliche Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung steht, um den benötigten Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf zu befriedigen. Es handelt sich um das Gebiet südlich des 'Klein Wokerner Wegs', westlich des 'Klein Wokerner Wegs 15' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Gemeinde als Grundstückseigentümerin hat direkten Einfluss darauf, an wen zukünftige Baugrundstücke verkauft werden und kann durch vertragliche Regelungen sicherstellen, dass die entstehenden Baurechte zügig umgesetzt werden (Bauverpflichtung, sonst Rückabwicklung). Anlagekäufe sollen somit unterbunden werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung sinnvoll zu steuern und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Obwohl am Rande des Siedlungsgebietes gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage und eine direkte Anbindung an das Siedlungsgefüge auf. Großflächig betrachtet kann von einer Arrondierung der Siedlungsstruktur gesprochen werden. Insgesamt sollen im Plangebiet bis zu 10 neue Wohngebäude entstehen.

2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, ein neues Wohngebiet für den örtlichen Bedarf auszuweisen. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundstücken, die auch tatsächlich zur Verfügung stehen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;

- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Berücksichtigung des Biotopschutzes (Allee im Norden) sowie der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)**' gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen mindestens 800 m² zu betragen haben. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind. Terrassen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 5 m, maximal aber bis zu

einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortstypischen Verdichtung entgegen zu wirken.

Im WA 2 gilt ein **Vollgeschoss (I)**, im WA 1 gelten zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß, so dass dort auch sog. 'Stadt villen' zulässig sind. Für das WA 1 wurde sich bewusst für den Standort im Nordwesten des Plangebietes entschieden, um wegen der in der Regel größeren Baumasse dieses Gebäudetyps die Beeinträchtigungen für die übrigen Grundstücke möglichst gering zu halten. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 9,00 m. Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe sind die in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP). Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzten Firsthöhen um max. 2,00 m überschreiten.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegen zu wirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgesetzt. Diese beträgt 800 m².

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen und Einfriedungen.

Die **Dachneigung** im WA 1 muss mindestens 16 Grad, im WA 2 mindestens 23 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, im WA 1 darüber hinaus auch Zeltdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die **Dacheindeckung** ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Groß Wokern aufgegriffen und dennoch ausreichend Spielraum gelassen für individuelle Bauwünsche.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind **Nebenanlagen** sowie **Garagen** mit einer Grundfläche von jeweils mehr als 30 m² in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (**Carports**) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Wintergärten sind von dieser Vorgabe nicht betroffen, da sie der Hauptnutzung zuzurechnen sind.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

Die **Einfriedungen** der Grundstücke bestimmen das Gesamterscheinungsbild eines jeden Quartiers entscheidend mit. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,25 m gestattet, so dass Hausfassaden und Vorgärten das Straßenbild gestalterisch wirksam prägen. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen, die die Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) oder die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13 b BauGB) zum Inhalt haben, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Folgende Planungsvorgaben betreffen das Gebiet:

Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011)

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm' bestehen für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet liegt, die folgenden Aussagen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

"In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden."

Tourismusentwicklungsraum

"In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen."

Trinkwasserschutzgebiet

Gem. der Karte 5.5 'Schutz des Grund- und Oberflächenwassers' befindet sich das Plangebiet und der Ortsteil Groß Wokern in einem Trinkwasserschutzgebiet, für das eine Aufhebung vorgesehen ist. Eine Neufestsetzung ist weiter östlich beabsichtigt. Das Plangebiet befindet sich gem. dieser Karte in einem "Gebiet mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers (gering ausgeprägte Schutzfunktion der Deckschichten)". Die Darstellung des festgestellten Trinkwasserschutzgebietes in der Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVOBl. M-V 2011 S. 938) ist nicht mehr zutreffend. Das Plangebiet befindet sich nicht mehr in einem Wasserschutzgebiet.

Biotopverbund

"In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert und kompensiert werden."

Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".

LSG Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See".



Abbildung 1: Lage des Landschaftsschutzgebietes und rot umrandetes Plangebiet (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Groß Wokern liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet grenzt an das bestehende Siedlungsgebiet an und liegt innerhalb des LSG.

Im LSG bestehen starke Einschränkungen hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen. Die Errichtung eines Wohngebietes ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um einen Verbotstatbestand.

Es bestehen drei Möglichkeiten, um das Vorhaben realisieren zu können:

- I. Eine Ausnahme gem. § 6 der Schutzgebietsausweisung kann erteilt werden. Dies wäre möglich, "wenn nachteilige Wirkungen, insbesondere Beeinträchtigungen des Schutzzweckes gemäß § 3, nicht zu erwarten oder durch Nebenbedingungen zu vermeiden oder auszugleichen sind."
- II. Eine Befreiung gem. § 7 der Schutzgebietsausweisung kann erteilt werden. "Von den Verboten des § 4 dieser Verordnung kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn
 1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
 - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit dem Schutzzweck gemäß § 3 zu vereinbaren ist oder

b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde, oder

2. überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern."

III. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird erforderlich.

Ein Antrag auf Ausgrenzung aus dem LSG für den Geltungsbereich des B-Planes ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Groß Wokern hat bisher keinen Landschaftsplan aufgestellt.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Eine Allee entlang des 'Klein Wokener Weges' befindet sich im Norden des Plangebietes.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer Ackerfläche. Im Norden verläuft der 'Klein Wokener Weg', der vom Plangebiet durch eine Allee getrennt wird. In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es steigt von Süd nach Nord um ca. einen Meter an. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 45,50 m über NHN. Östlich des Plangebietes ist Wohnbebauung anzutreffen, südlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 2: Biotop- und Nutzungstypen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern sind innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope anzutreffen (vgl. Abb. 3).

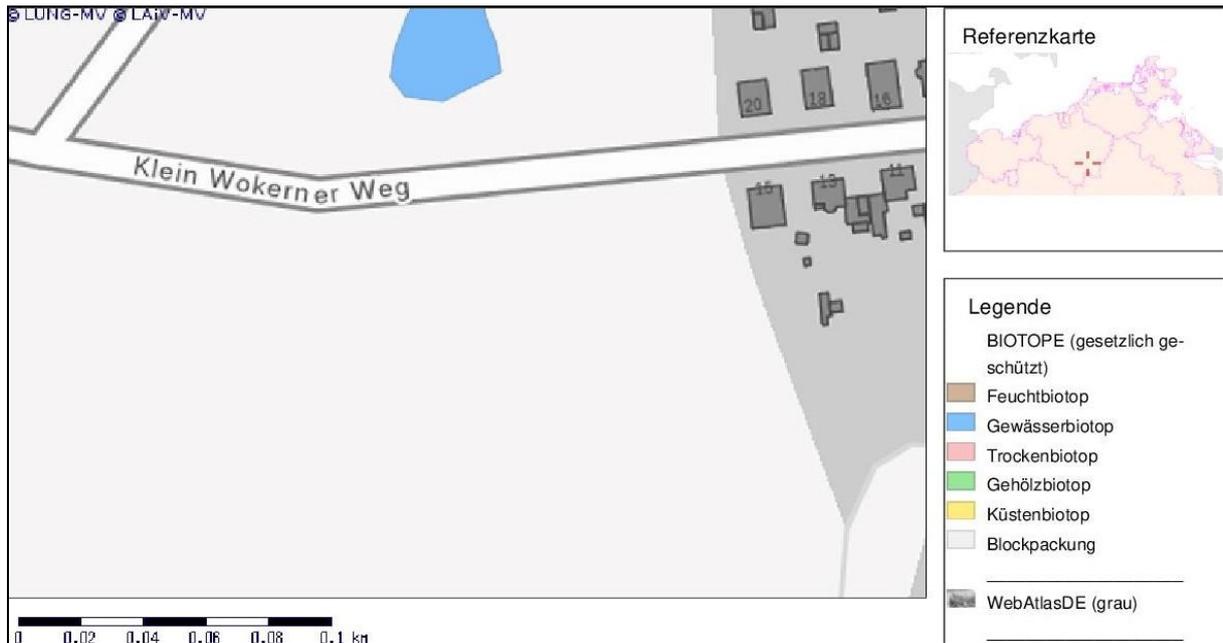


Abbildung 3: Geschützte Biotope (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Die Allee entlang des 'Klein Wokener Weges' ist gem. NatSchAGMV geschützt, auch wenn sie in der Abbildung 3 nicht dargestellt ist.

Die Ausweisung von 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 und 2) führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die Anlage von Gebäuden, befestigten Hofflächen und Verkehrsflächen.

Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet um Lehm-/Ton-/Schluff-Pseudogley. Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt, dass diese Böden in der Umgebung häufiger verbreitet sind.

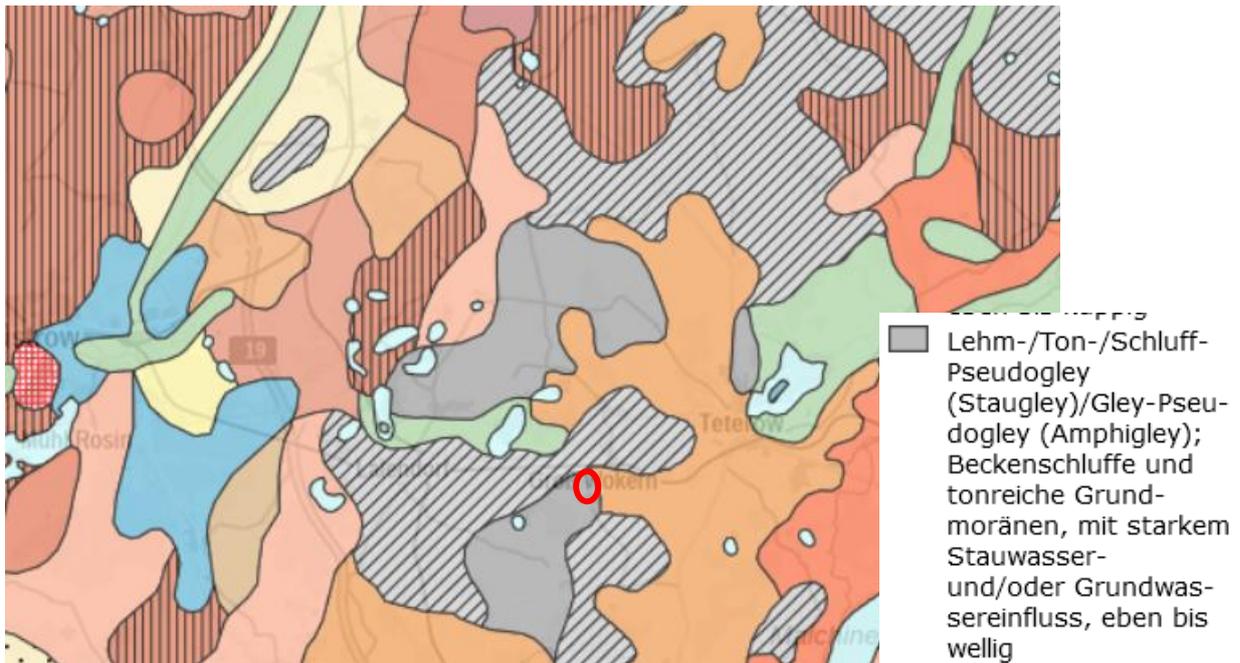


Abb. 4: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich im Plangebiet größtenteils um Böden mit hoher Schutzwürdigkeit (vgl. Abb. 5) sowie um Böden mit einer Bodenwertzahl von 54 und 49 (vgl. Abb. 6). Böden mit Bodenwertzahlen über 50 gehören zu den wertvollen Böden im Land und sind vom Grundsatz her als solche vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Bei Flächengrößen der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden von unter 5 ha ist allerdings nicht von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen. Diese Größenordnung wird vorliegend nicht erreicht. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,27 ha.



Abb. 5: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)



Abbildung 6: Bodenzahlen (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Die Bodengefährdung ist gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der Bodenerosionen überwiegend als gering einzustufen (vgl. Abb. 7 und 8).

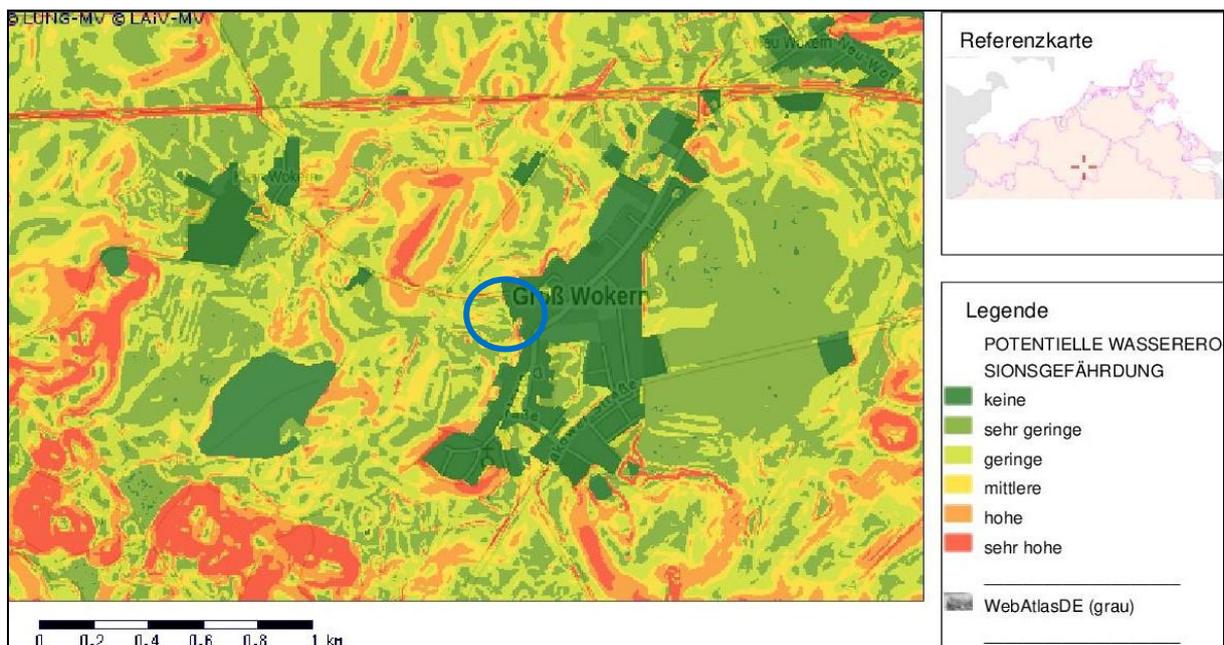


Abb. 7: Wassererosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

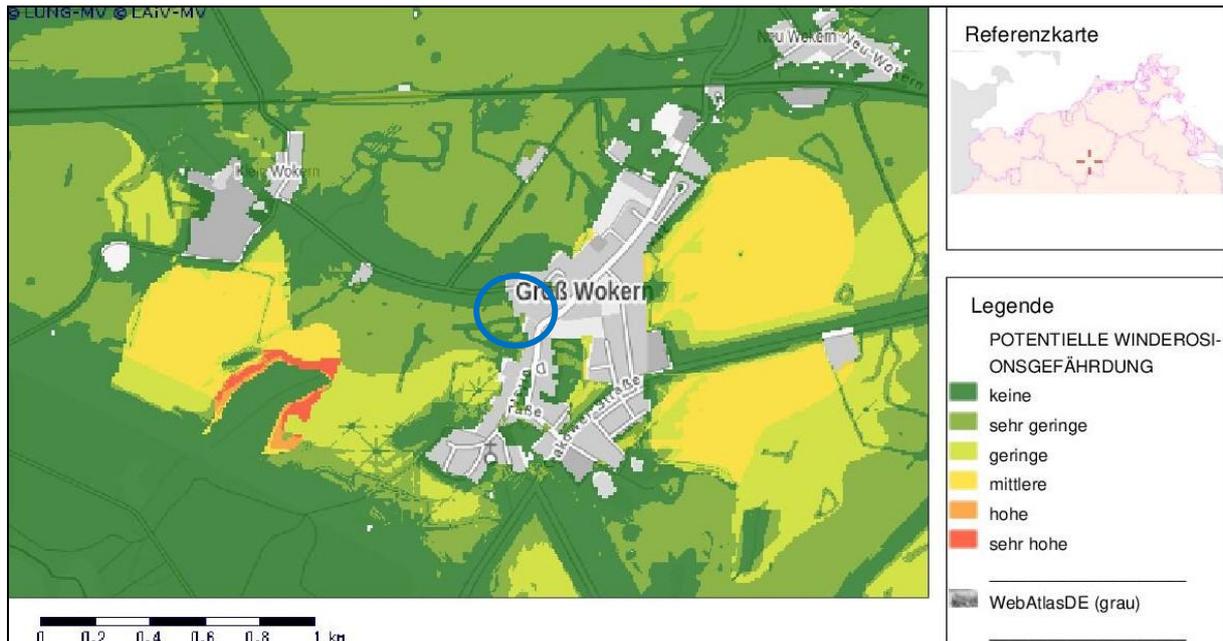


Abb. 8: Winderosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 4 - 8 insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit und ist größtenteils unempfindlich hinsichtlich Bodengefährdungen, wie z. B. Erosionen.

Die Böden weisen aber insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit auf. Es werden ca. 4.742 m² Boden vollversiegelt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' im Osten des Plangebietes ist wasserdurchlässig herzustellen. Es handelt sich um eine Fläche von 142 m².

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Soweit es möglich ist, ist er zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssten in einem Regelverfahren ausgeglichen werden.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Ackerfläche führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Straßenverkehrsfläche und des Fußweges werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört.

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Lehmböden an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal der Gemeinde zuzuführen.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 bleiben im Plangebiet über die Hälfte der Fläche unversiegelt. In diesen Bereichen ist nach wie vor eine - wenn auch geringere - Versickerung als zuvor gegeben. Zudem besteht ein Anschlusszwang an den Regenwasserkanal der Gemeinde. Im Ergebnis sind wesentliche Auswirkungen für das Grundwasser nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust einer kleinen Ackerteilfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine Eingrünung nach Westen und Süden erforderlich. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Pflanzflächen sind zweireihig zu pflanzen. Zwischen den Reihen beträgt der Abstand 1,00 m, zu dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand ebenfalls jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Fläche beträgt somit 3,00 m. Die Gehölzflächen sind freiwachsend zu entwickeln.

Zur Bepflanzung der Gehölzfläche sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären.

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Bepflanzung der Anpflanzflächen

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste sollte eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten getroffen werden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bepflanzung der Gehölzfläche aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Bepflanzung ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Es wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze einen Wildschutzzaun (Höhe von 1,80 m) zu errichten.

Die Gehölzfläche wird erstmalig durch die Gemeinde angelegt und an die zukünftigen Grundstückseigentümer dann mit abverkauft. Den künftigen Grundstückseigentümern obliegt dann die entsprechende Pflege der Gehölzflächen.

Ebenso werden die im Norden stockenden Alleebäume als zu erhalten festgesetzt. Die als zu erhalten festgesetzten Alleebäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Alleebäume darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke

in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Durch die Planung ist vorwiegend eine Ackerteilfläche betroffen. Hierbei handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Fläche, die nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum hat. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nur geringe Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume hat.

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die die nötige Stärke aufweisen, um von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt zu werden. Diese Bäume werden allerdings komplett erhalten, außerdem werden die randlichen, größeren Bäume und Gehölze allesamt ebenfalls erhalten, zudem werden keine Gebäude beseitigt.

Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

B) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. Da jedoch alle Gehölze erhalten werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die gehölzbrütenden Vogelarten. Die zu erwartenden Vogelarten sind zudem weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Ackerfläche kann ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Bebauung im Osten sowie die Allee im Norden und die Gehölze im Süden die Eignung der Ackerfläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass die Ackerfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Ackerteilfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* nicht zu erwarten ist.

Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

Fazit

Durch die Planung ergibt sich höchstens eine Betroffenheit für Vogelarten. Wenn die genannte zeitliche Auflage eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Es befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmale. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen.

Ein Wohngebiet birgt keine Risiken für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zukünftigen Anwohner wird sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines Baugebietes mit voraussichtlich 10 Baugrundstücken vorgesehen. Die Grundstücke werden über eine neu zu errichtende Straße, die mit einem Wendehammer ausgestattet wird, erschlossen. Zum Schutz der Allee wird eine 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' ausgewiesen, im Osten wird eine 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt. Innerhalb der 'Öffentlichen Grünfläche' wird ein Fußweg errichtet.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der Straßenverkehrsfläche sowie des Fußweges.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA 1 und 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Flächengröße 'Allgemeine Wohngebiete 1 und 2' (WA 1 und 2)

insgesamt: 7.795 m²

Zulässige Flächenversiegelungen:

GRZ 1 = 0,3 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
 + 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2)

GRZ 1 + 2 = 0,45 (0,3 + 0,15)

Zulässige Flächenversiegelungen (WA 1 und 2):

7.795 m² x 0,45 = **3.507 m²**

Straßenverkehrsfläche

Flächengröße insgesamt: 2.491 m²

./. bereits vorhandene Straßenflächen 1.256 m²

Zulässige Flächenversiegelung (Straßenverkehrsfläche) **1.235 m²**

Zulässige Neuversiegelungen (Vollversiegelungen) insgesamt: 4.742 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist wasserdurchlässig herzustellen.

Flächengröße insgesamt: 142 m²

Zulässige Neuversiegelungen (Teilversiegelungen) insgesamt: 142 m²

a) BiotopwertEinstufung

Eine BiotopwertEinstufung ist für die Biotoptypen erforderlich, die durch Eingriffe betroffen sind. Es liegen darüber hinaus einige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, auf denen kein Eingriff vorgesehen ist. Für diese Flächen, in die nicht eingegriffen wird, erfolgt keine BiotopwertEinstufung.

Die Einstufung erfolgt für die zukünftigen Wohngebietsflächen und für die zukünftigen Straßen sowie anhand der Tabelle in Kapitel 2.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern“, Neufassung 2018. Es ergeben sich folgende Größen:

Tab. 1: Von Eingriffen betroffene Biotoptypen mit Flächenanteilen, Wertstufen und durchschnittlichem Biotopwert

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m²	Wertstufe	Durchschnittl Biotopwert
ACL: Lehm- bzw. Tonacker	3.507	0	1
Gesamt	3.507		

2. Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor wird anhand des Abstandes von Störquellen ermittelt. Störquellen sind gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Das Plangebiet grenzt im Osten bereits an ein Wohngebiet an, im Norden verläuft eine Straße. Störquellen befinden sich demnach in weniger als 100 m Entfernung. Diese Entfernung führt gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zu einem Lagefaktor von 0,75.

3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Das Eingriffsflächenäquivalent errechnet sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor:

Tab. 2: Berechnung der jeweiligen Eingriffsflächenäquivalente

Fläche des Biotoptyps in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(ACL) 4.742	1	0,75	3.557
Gesamt 4.742			3.557

4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.“

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:“

Überbaubare Fläche (vgl. a1.): 4.742 m ² x 0,5 für Vollversiegelung =	2.371 m²
Überbaubare Fläche (vgl. a1.): 142 m ² x 0,2 für Teilversiegelung =	28 m²
gesamt	<u>2.399 m²</u>

5. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Summe der Ergebnisse a3. und a4.

$3.557 \text{ m}^2 + 2.399 \text{ m}^2 = 5.956 \text{ m}^2$

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m mit § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach HzE bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Lehmböden an. Diese Böden weisen nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben, zumal aufgrund der festgesetzten GRZ über die Hälfte der Baugrundstücke im unversiegelten Zustand verbleiben werden.

Aufgrund der anstehenden Lehmböden trägt das Niederschlagswasser, das in den Boden einsickert, kaum zur Grundwasserneubildung bei. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal der Gemeinde zuzuführen. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass in den WA über 55 % der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von höchstens 0,45 nicht überschritten werden darf. Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden, da flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig. Hierfür darf auch von der vorgegebenen Dachform abgewichen werden.

Die Dachflächen der zukünftigen Gebäude können zur Energiegewinnung genutzt werden, da der Bebauungsplan geneigte Dächer für Hauptgebäude vorgibt und Photovoltaikanlagen an Wand- und auf Dachflächen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich im Norden des Plangebietes ist zudem wasserdurchlässig herzustellen.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Ackerfläche

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

Da im vorliegenden Fall keine geschützten Biotope beseitigt werden, wird hier kein Ausgleich notwendig. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet nur im Westen und Süden an die freie Landschaft angrenzt, wird hier eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kapitel 3.2.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Zudem werden die Alleebäume im Norden des Plangebietes entlang der 'Klein Wokener Straße' als zu erhalten festgesetzt. Die als zu erhalten festgesetzten Alleebäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Alleebäume darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße mit einer zentralen Wendeanlage, die vom 'Klein Wokener Weg' abzweigt. Es handelt sich um eine bereits vorhandene Zufahrt zu der landwirtschaftlichen Fläche. Der 'Klein Wokener Weg' führt in Richtung Osten zur 'Dorfstraße', in Richtung Westen zur Bundesstraße 104 (B 104).

Die überörtliche verkehrliche Erschließung sowie die Anbindung an die anderen Ortsteile und Nachbargemeinden erfolgt über die L 11 und die 'Dorfstraße', die in Richtung Westen zur B 104 führt. Die B 104 und die L 11 verbinden jeweils die Autobahn A 19 im Westen mit der Stadt Teterow im Osten. Durch den Ortsteil verkehren die Buslinien 233, 244, 240 und 251. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in wenigen Hundert Metern Entfernung in der Dorfstraße.

Um den Autofahrern, die die Planstraße verlassen, ein sicheres Einmünden in den 'Klein Wokener Weg' zu ermöglichen, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von Sichthindernissen und jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante 'Klein Wokener Weg' dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Groß Wokern erfolgt über das Wasserwerk Neu Rachow des Zweckverbandes 'Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz'. Das Leitungsnetz muss in das Plangebiet erweitert werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht.

Um die Löschwasserversorgung sicherzustellen, wird es erforderlich sein, in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr einen Tiefenbrunnen zu errichten, da das örtliche Trinkwassernetz nicht über die für die Löschwasserversorgung nötige Leistung verfügt.

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Gemeinde Groß Wokern ist Mitglied des Zweckverbandes 'Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz'. Die Abwasserentsorgungssatzung in der Fassung ihrer dritten Änderung vom 04. Dezember 2018 sieht in § 6 Abs. 1 für bebaute Grundstücke einen Anschluss- und Benutzungszwang vor. Dafür muss der Schmutzwasserkanal in das Plangebiet verlängert werden.

Regenwasser

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen soll daher ebenso wie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser in einem Kanal dem südlich des Plangebietes gelegenen Graben zugeführt werden. Aus diesem Grund ist in der Planzeichnung ein 3,50 m breites Leitungsrecht (L) zugunsten der Gemeinde Groß Wokern festgesetzt. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Trassenverlauf kann abgewichen werden, soweit dies technisch bedingt oder zweckmäßig ist.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Groß Wokern ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Eine Versorgung mit Glasfaser durch die Landwerke M-V Breitband GmbH ist beabsichtigt.

Erdgas und Elektroenergie

Für die Versorgung mit Erdgas und Elektroenergie ist die E.DIS AG mit Hauptsitz in Fürstenwalde/Spree zuständig. Angesichts der Klimaziele und dem zunehmenden Verzicht auf fossile Brennstoffe steht noch nicht fest, ob eine Versorgung mit Erdgas bereitgestellt wird.

Abfall

Die Abfallbeseitigung obliegt dem 'Eigenbetrieb Abfallwirtschaft' des Landkreises Rostock. Es gilt die 'Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock' in der seit dem 01. Januar 2016 verbindlichen Fassung.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Baumschutz

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002))

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Die Gemeinde ist Eigentümerin sämtlicher Flächen des Plangebietes und wird Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht im Wege notarieller Verträge durchführen.

4. Flächen und Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 20. Januar 2021 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 09. Februar 2021 erteilt.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.795	61,2
Verkehrsflächen und Leitungsrecht	2.939	23,1
Grün- und Anpflanzflächen	2.008	15,7
Gesamtfläche	12.742	100,0

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Wokern hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Groß Wokern, den

.....
Heike Wachowiak
(Bürgermeisterin)