

# BEGRÜNDUNG

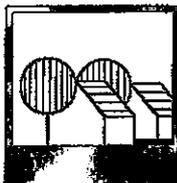
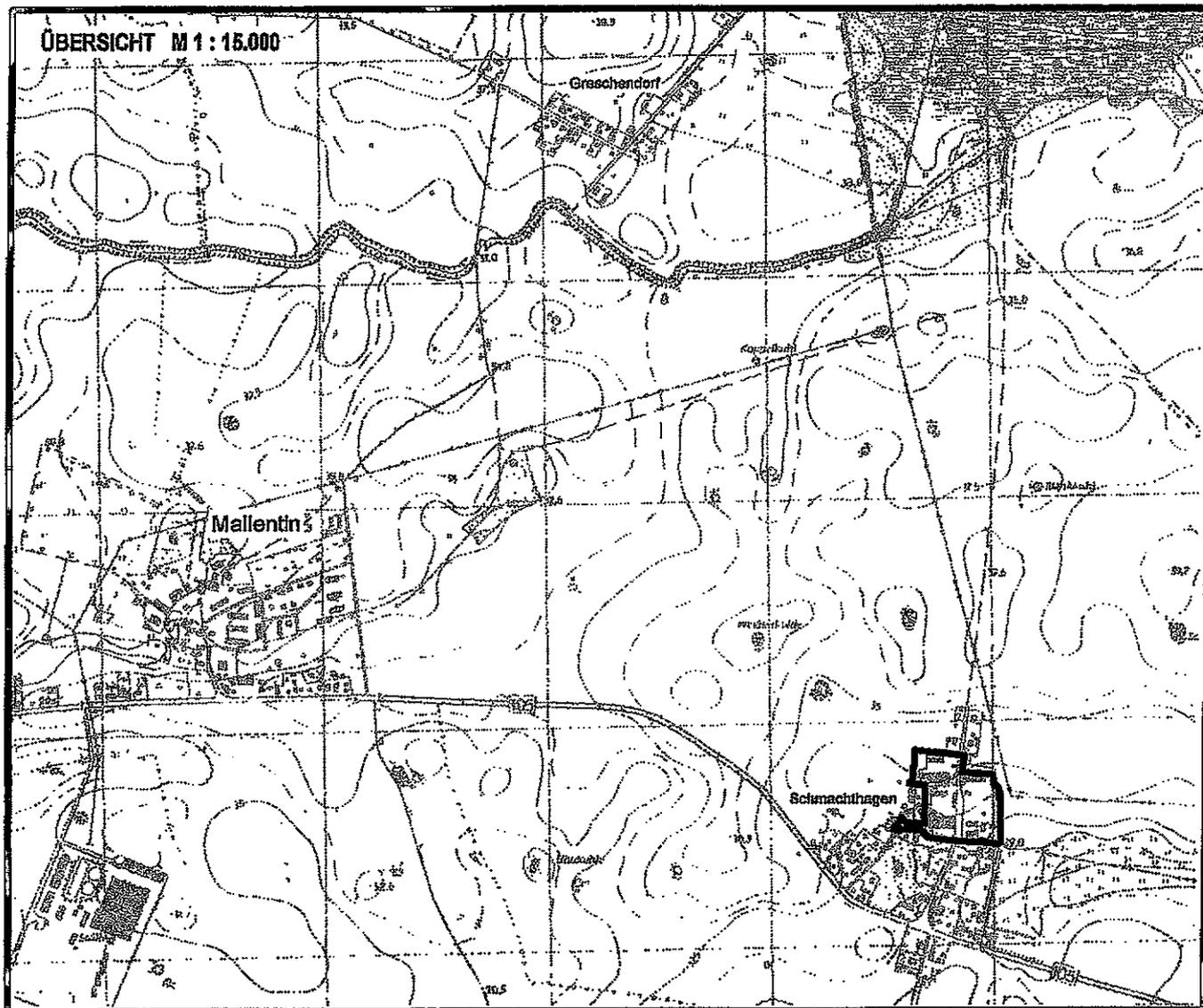
## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

### DER GEMEINDE MALLENTIN

### FÜR DEN BEREICH

### ORTSMITTE IN SCHMACHTHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Ebreichscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23986 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 05. Mai 2011

**SATZUNG**

## **B E G R Ü N D U N G**

### **ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE MALLENTIN FÜR DEN BEREICH ORTSMITTE IN SCHMACHTHAGEN**

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A</b>	
<b>Vorbemerkung</b>	
<hr/>	
<b>B</b>	
<b>Teil 1 – Begründung</b>	
<hr/>	
<b>1.</b>	
<b><u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Mallentin</u></b>	<b>5</b>
1.1	5
1.2	6
<b>2.</b>	
<b><u>Allgemeines</u></b>	<b>7</b>
2.1	7
2.2	7
2.3	7
2.4	8
2.5	8
<b>3.</b>	
<b><u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	
<b><u>Einordnung in übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan der Gemeinde Mallentin</u></b>	<b>9</b>
4.1	9
4.2	13
<b>5.</b>	
<b><u>Planerische Zielsetzungen</u></b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	
<b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>14</b>
6.1	14
6.2	14
6.3	15
6.4	15
6.4.1	15
6.4.2	15
6.5	16
6.6	17
6.7	17

6.8	Fläche für Versorgungsanlagen	17
6.9	Flächennachweis	18
6.10	Belange der Denkmalpflege	18
<b>7.</b>	<b><u>Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen</u></b>	<b>19</b>
7.1	Dächer	19
7.2	Außenwände	20
7.3	Fenster	20
7.4	Einfriedungen	20
7.5	Abfallbehälter	21
7.6	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	21
7.7	Festsetzung zu Bußgeldern	21
<b>8.</b>	<b><u>Verkehrliche Erschließung</u></b>	<b>21</b>
8.1	Öffentliche Straße	21
8.2	Ruhender Verkehr	23
8.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
<b>9.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>23</b>
9.1	Wasserversorgung	24
9.2	Versorgung mit elektrischer Energie	25
9.3	Fernmeldeversorgung	25
9.4	Feuerschutzeinrichtungen	26
9.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	27
9.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	28
9.7	Allgemeine Hinweise des Zweckverbandes Grevesmühlen	30
9.8	Abfallentsorgung	31
<b>10.</b>	<b><u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u></b>	<b>32</b>
10.1	Geruchsimmission	32
10.2	Lärmimmission	32
<b>11.</b>	<b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>33</b>
<b>12.</b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	<b>33</b>
12.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	33
12.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	33
12.3	Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. bei Gerüchen des Bodens	33
12.4	Munitionsfunde	34
12.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	34
12.6	Bodenschutz	34
12.7	Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	35
12.8	Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers	35

**C Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange**

---

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	36
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</u>	36
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	37
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	37
4.1	Bewertungsmethodik	38
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	39
4.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange	42
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	43
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	44
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	44
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	44
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	44
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	45
7.3	Zusammenfassung	45

**D Arbeitsvermerke**

---

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	46
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	46

## **A Vorbemerkung**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen.

Teil 1 dient insbesondere der Begründung der Planungsziele und der Begründung des Planinhaltes. Im Teil 2 wird den Anforderungen des Gesetzgebers zur Prüfung der Umweltbelange Rechnung getragen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bewertet und geprüft.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin hatte am 27. September 2010 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst. Unter Berücksichtigung von Anforderungen des Zweckverbandes, die erst im Rahmen der technischen Planung und Erschließungsplanung vorgetragen wurden, hat die Gemeinde ihre Planung angepasst. Die Überarbeitung des Planes berührt Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes nicht. Die Fragen der Ver- und Entsorgung des ZVG wurden mit dem Erschließungsträger abgestimmt. Die Festsetzungen können umgesetzt werden, da Baulasten durch den Vorhabenträger einzutragen sind, um die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dauerhaft zu sichern. In diesem Zusammenhang konnte auf eine zusätzliche Leitung zum Anschluss sämtlicher Grundstücke an das System der Oberflächenwasserableitung verzichtet werden. Es wird ein kombiniertes System durch Versickerung und Rückhaltung im Zusammenhang mit einem Notüberlauf in die Straßenkanalisation vorgesehen. Die Straßenkanalisation wird durch den ZVG übernommen. Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin vor dem satzungsändernden Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin die entsprechenden Beschlüsse zur Aufhebung der Versickerungssatzung in Teilbereichen gefasst; ebenso soll die Leitung durch den ZVG übernommen werden.

Da es sich um eine nachrichtliche Übernahme der technischen Planung zur Erschließung des Gebietes handelt, hat die Gemeinde auf eine nochmalige Beteiligung verzichtet. Die Grundstücke, die im Plangebiet davon berührt sind, sind bis auf eines im Eigentum des Erschließungsträgers bzw. wurden mit der Forderung, die Anforderungen des Bebauungsplanes einzuhalten, verkauft. Lediglich ein Grundstück, das Flurstück 128/12, befindet sich nicht im Eigentum. Hierzu wurde eine Festsetzung wie für übrige Grundstücke getroffen, die einzuhalten wäre, wenn eine Neubebauung erfolgt. Für das vorhandene Grundstück wurden hierzu keine zusätzlichen Regelungen getroffen.

Auf der Grundlage des satzungsändernden Beschlusses vom 05.05.2011 wird der Plan rechtskräftig bekannt gemacht. Die berührten Änderungen zur Entwässerung werden unter den Gliederungspunkten Nebenanlagen, Flächen für Versickerung, RW-Regenwasser und Grünflächen sowie unter den Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Text Teil B und in der Begründung beachtet.

## **B Teil 1 Begründung**

---

### **1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Mallentin**

#### **1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Mallentin**

Die Gemeinde Mallentin gehört zum Bereich des Ländlichen Raumes und liegt mit der Zuordnung zum Mittelzentrum Grevesmühlen zwischen den beiden Ordnungsräumen mecklenburgischer Teil des Ordnungsraumes Lübeck und dem Ordnungsraum Wismar. Die Gemeinde Mallentin gehört zu einem gemeinsamen umfangreichen Siedlungsraum, der die Stadt Grevesmühlen umschließt. Dieser Verflechtungsbereich des Mittelbereiches Grevesmühlen umfasst als Nebenbereich die folgenden Gemeinden: Stadt Grevesmühlen, Bernstorf, Börzow, Hanshagen, Mallentin, Moor-Rolofshagen, Parin, Plüschow, Roggenstorf, Rütting, Testorf-Steinfurt, Upahl und Warnow. Nach der Zuordnung der Gemeinde Mallentin zum Bereich des Ländlichen Raumes, ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinde dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und der ortsansässigen Wirtschaftsbereiche anzupassen. Große Gewerbegebiete und Handelseinrichtungen sollen durch mehrere Gemeinden gemeinsam ausgewiesen werden. Für die Gemeinde Mallentin gehört hierzu der bestehende Dienstleistungs- und Gewerbebereich an der Bundesstraße 105, der gemeinsam mit der Gemeinde Roggenstorf geführt wird. Die Siedlungsentwicklung ist in abgestimmter Form und Weise in den Ortsteilen der Gemeinde durchzuführen. Hierzu führte die Gemeinde nicht zuletzt mit der Beachtung der Zielsetzungen für Schmachthagen auch Abstimmungen mit dem zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg durch. Die Agrarfunktion, die Gewerbefunktion und die Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion sind auf den Ort angepasst und in angemessener Form für die Ortsteile zu beachten. Für die künftige Siedlungsentwicklung sind zur Sicherung der Belange des Natur- und Landschaftspotentials keine über die üblichen Belange hinausgehenden Anforderungen zu berücksichtigen. Es ist jedoch für die Entwicklung von Natur und Landschaft, für den Biotopschutz und für die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, nach Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen, der Bereich der Gemeinde außerhalb des Siedlungsraumes vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## 1.2 Städtebauliches Konzept

Bei der ursprünglichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes, der die Grundzüge der Flächeninanspruchnahme für das gesamte Gemeindegebiet regeln soll, wurde für den Ortsteil Schmachthagen noch eine andere Zielsetzung vorgesehen.

Folgende Formulierung wurde im Flächennutzungsplan bezüglich der Entwicklung im Ortsteil Schmachthagen unter dem Gliederungspunkt Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ausgeführt:

„Im Rahmen der Fortführung (gemeint zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes) wurden insbesondere folgende Belange neu in die Planungsüberlegungen eingestellt und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgestimmt:

...

Für die Ortslage Schmachthagen

- Ausweisung der Bauflächen im nördlichen Ortsbereich nicht als Wohnbauflächen, sondern unter Berücksichtigung der Gemischten Bauflächen in zentraler Ortslage und unter Berücksichtigung der Landwirtschaft ebenfalls als Gemischte Bauflächen.

...“

Die Änderungen in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung insbesondere im Ortsteil Schmachthagen waren für die Gemeinde noch nicht absehbar. Die Gemeinde Mallentin hat sich deshalb mit dem Grundkonzept für die bauliche und sonstige Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes beschäftigt. Die landwirtschaftlichen Gebäude im Ortsteil Schmachthagen werden nicht mehr benötigt und sind zwischenzeitlich abgerissen worden. Landwirtschaftliche Betriebe der Region wurden zusammengelegt. Somit werden hier keine Lagekapazitäten mehr notwendig. Gebäude, die Zwecken der Landwirtschaft im Sinne eines Dorfgebietes entsprechen, werden nicht mehr benötigt. Deshalb wurde ein neues Konzept entwickelt.

Vorteilhaft wirkt sich aus, dass die Ortslage vollständig erschlossen ist. Die Grundstruktur der verkehrlichen Erschließung ist vorhanden; ebenso sind wesentliche Voraussetzungen für die Anlagen der Ver- und Entsorgung vorhanden.

Unter dem Gesichtspunkt, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr innerhalb des Ortes ausgeübt wird, wird die Entwicklung der Ortslage für Wohnnutzung eine größere Rolle spielen. Diesem trägt auch die Gemeinde in ihrem Entwicklungskonzept Rechnung und wird im Flächennutzungsplan die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie von Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigen.

Neben Bauflächen werden dann auch entsprechende Grünflächen innerhalb der Ortslage entwickelt.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Schmachthagen unmittelbar nordöstlich des ehemaligen Gutshauses im Ort. Südlich wird das Plangebiet durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße nördlich des Gutshauses begrenzt. Nördlich wird das Plangebiet durch vorhandene Siedlungsbebauung begrenzt. Im Westen befindet sich bereits vorhandene und dem Wohnen dienende Bebauung. Im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich befindet sich innerhalb des Plangebietes ein dem Wohnen dienendes Grundstück.

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin für den Bereich Ortsmitte in Schmachthagen dient eine Flurkarte. Ein amtlicher Lage- und Höhenplan wurde nicht erstellt. Die Höhensituation ist für das Grundstück ohnehin ziemlich homogen und ohne große Wechsel behaftet. Eine Ausstattung an naturräumlichen Elementen ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind lediglich vorhandene und dem Wohnen dienende Nutzungen sowie Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgern vorhanden. Die bauliche Situation der Umgebung ist auf Grundlage der ALK ausreichend dargestellt.

### **2.3 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

## **2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin für den Bereich Ortsmitte in Schmachthagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Darüber hinaus wird den Unterlagen ein Umweltbericht beigelegt. Anforderungen an Ausgleich und Ersatz ergeben sich nicht, da Voraussetzung für eine Neubebauung der Rückbau und die Entsiegelung vorhandener hochbaulicher landwirtschaftlicher Anlagen und befestigter Flächen war.

## **2.5 Quellenverzeichnis**

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09.12.1996,
- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mallentin, insbesondere Auszüge für den Ortsteil Schmachthagen.

## **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Mallentin hat die Ziele für ihre bauliche und sonstige Entwicklung im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden auch die möglichen Kapazitäten für Wohnbebauung berücksichtigt. Nunmehr gibt es unter Berücksichtigung der veränderten landwirtschaftlichen Bedingungen und Verhältnisse die Absicht, im Ortsteil Schmachthagen eine grundsätzlich andere bauliche Entwicklung vorzusehen. Die Landwirtschaft hat im Ortsteil Schmachthagen keine Perspektive mehr. Der Gemeinde Mallentin lag ein Antrag vor, die vorhandenen und moralisch und physisch verschlissenen baulichen Anlagen abzureißen und anstelle dessen Grundstücke für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Dabei ist ersichtlich, dass die Wohnbebauung nicht kurzfristig realisiert wird, sondern langfristig

umgesetzt wird. Diese veränderten Ziele und Absichten haben grundsätzliche Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan.

Für die Ortslage Schmachthagen ist im Grunde bauliche Möglichkeit im Bereich der Abrundungssatzung gegeben. Dieser Bereich ist jedoch nicht erschlossen. Es ist zwar eine Straße vorhanden, aber sämtliche sonstige Anlagen der Ver- und Entsorgung sind nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung der neuen Bedingungen beschließt die Gemeinde Mallentin die bauliche Entwicklung im Bereich der Abrundungssatzung in Schmachthagen zurückzustellen. Dies ist die Voraussetzung, um eine planerische Vorbereitung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Richtung Wohngebiet realisieren und umsetzen zu können. Diese Rückstellung ist damit zu verbinden, dass eine Aktivierung der Abrundungssatzung Schmachthagen nur erfolgen darf, wenn der Bedarfsnachweis gegenüber dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angetreten ist. Sofern noch andere Reserven im Gemeindegebiet vorhanden sind, sind diese zunächst für die Wohnentwicklung zu nutzen, bevor eine Entwicklung im Bereich der Abrundungssatzung Schmachthagen erfolgt. Für diese grundsätzliche Entwicklung und Änderung hat die Gemeinde Mallentin einen Grundsatzbeschluss gefasst. Es wurde der Beschluss zur Rückstellung der Realisierung der gemeindeeigenen Flächen in der Abrundungssatzung Schmachthagen gefasst. Eine erneute Aktivierung der Flächen darf nur bei entsprechendem Bedarfsnachweis und nach positiver Stellungnahme der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle in Mecklenburg-Vorpommern erfolgen.

#### **4. Elnordnung in übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan der Gemeinde Mallentin**

##### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 30.05.2005 sind die Grundzüge der Landesplanung und Raumordnung dargelegt. Im weiteren wird nur Bezug auf das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg genommen.

Die Gemeinde Mallentin befindet sich im Ländlichen Raum und ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen zugeordnet. Grevesmühlen übernimmt die Aufgabe der Grundversorgung der Bevölkerung des Nahbereiches.

Neben dem Hauptort Mallentin gehören zur Gemeinde die Ortsteile Hof Mummendorf, Neu Greschendorf, Roxin und Schmachthagen. Bis zum 30.06.2009 konnten in der Gemeinde Mallentin 713 Einwohner registriert werden.

Die Gemeinde Mallentin ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ zuzuordnen.

Mallentin stellt keinen örtlichen Siedlungsschwerpunkt dar.

Die Stadt Dassow ist der nächstgelegene ländliche Zentralort, Schönberg das nächstgelegene Unterzentrum und die Stadt Wismar das

nächstgelegene Mittelzentrum. Schwerin die Landeshauptstadt ist Oberzentrum.

Die Gemeinde hat keine besondere Funktionszuweisung, daher ist die Siedlungsentwicklung dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung anzupassen.

Die Ortsteile Mallentin und Schmachthagen liegen an der überregionalen Straßenverbindung Bundesstraße B105 zwischen den Städten Dassow und Grevesmühlen.

Die Gemeinde liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist die im Süden der Gemeinde verlaufende Stepenitz Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege und auch natürliches Überschwemmungsgebiet. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) sind die Flächen um die Stepenitz als Flächen mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind beachtlich:

- „Die Ländlichen Räume sind in ihrer Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Dazu soll eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse erreicht werden. Die gewachsenen Strukturen sowie die landschaftliche und kulturelle Eigenart sind zu erhalten.“ (1.2.1.(1) RROP).
- „Eine Schwächung der Ländlichen Räume durch Abwanderung der Bevölkerung insbesondere in die Ordnungsräume bzw. in andere Bundesländer ist durch die Sicherung und Schaffung von möglichst vielseitigen, qualifizierten und dauerhaften Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.“ (1.2.1.(2) RROP).
- „Als charakteristischer Wirtschaftszweig der Ländlichen Räume soll die Land- und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushaltes erhalten und gestärkt werden. Zur Sicherung ihrer Wettbewerbsfähigkeit ist eine Verbesserung der Leistungs- und Einkommensverhältnisse durch agrarstrukturelle Maßnahmen wie Bodenordnung, Dorferneuerung und Infrastrukturmaßnahmen anzustreben.“ (1.2.1.(4) RROP).
- „Durch Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur soll darauf hingewirkt werden, dass möglichst vielseitige außerlandwirtschaftliche Arbeits- und Ausbildungsplätze erhalten bzw. geschaffen werden und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gestärkt wird. Dazu sind insbesondere das mittelständige Gewerbe und der Fremdenverkehr in den dafür geeigneten Teilräumen der Ländlichen Räume zu fördern.“ (1.2.1.(5) RROP).
- „Im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen, dass diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (4.3.(2) RROP).
- „Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und der ortsansässigen Wirtschaftsbetriebe anzupassen. Gewerbebetriebe sollen durch mehrere

Gemeinden gemeinsam ausgewiesen werden. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ist in den Zentralen Orten und in den für die Ordnungsräume festgelegten Siedlungsschwerpunkten möglich. Das gilt insbesondere für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen, größeren Gewerbegebieten und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Auf eine den örtlichen Maßstäben angepasste Siedlungsentwicklung ist zu achten." (5.1.1.(3) RROP).

- „Der Landschaftsverbrauch durch Siedlungstätigkeit ist möglichst gering zuhalten, um Freiräume als ökologische Ausgleichs- und Erholungsräume sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungsräume zu sichern und damit wertvolle Landschaftsteile zu erhalten. Dazu sollen die weitere Siedlungsentwicklung in konzentrierter Form erfolgen, eine rationelle Flächennutzung des Baulandes und flächensparende Erschließung gesichert werden, eine sinnvolle Nach- bzw. Umnutzung von ehemals gewerblich bzw. militärisch genutzten Objekten und Flächen durchgesetzt werden.“ (5.1.1.(5) RROP).

- „Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Dazu sollen die weitere Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt und vorrangig die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft werden, eine notwendige Ausdehnung der Siedlungsfläche in unmittelbarer Anlehnung an die bebaute Ortslage erfolgen..., die Siedlungsentwicklung bei Gemeinden mit anderen Ortstellen vorzugsweise auf den Hauptort konzentriert werden....“ (5.1.1.(6) RROP).

- „Mit den Maßnahmen der Dorferneuerung sollen vor allem die Eigenart und der Eigenwert der mecklenburgischen Dörfer gestärkt, d.h. die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder erhalten bleiben und harmonische Entwicklung in der Einheit von Tradition und Fortschritt gefördert werden. Die überkommenden Siedlungsstrukturen sind zu bewahren und entsprechend den modernen Anforderungen an das Wohnen und Wirtschaften in den Ländlichen Räumen zu erneuern bzw. fortzuentwickeln.“ (5.2.(5) RROP).

- „In den ländlichen Gemeinden ohne zentrale Funktion soll sich der Wohnungsneubau nach dem Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung richten. Für begründete Ausnahmen im Rahmen von Sonderfunktionen (z.B. Fremdenverkehr, Gewerbeansiedlung...) ist der Bedarfsnachweis zu führen.“ (5.4.(3) RROP).

- „Die Landwirtschaft soll in Westmecklenburg als leistungsfähiger, vielseitig strukturierter, marktorientierter Zweig der Gesamtwirtschaft erhalten und unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes weiterentwickelt werden.“ (6.2.1.(1) RROP).

- „Zur Sicherung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden „Räume mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. In ihnen sollen die landwirtschaftlichen Nutzflächen nur in einem bedingt notwendigen Umfang einer anderen Nutzung zugeführt werden.“ (6.2.1.(2) RROP).

- „Die Errichtung von Windenergieanlagen ist auf die in der Karte des Regionalen Raumordnungsprogramms ausgewiesenen Eignungsräume für Windenergieanlagen zu beschränken. Außerhalb dieser Eignungsräume sind Windenergieanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Planungen und Maßnahmen in den Eignungsräumen sollen die ausgewiesene Funktion möglichst nicht beeinträchtigen.“ (10.3.5.(3) RROP).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat sich in seiner Stellungnahme vom 12.08.2010 zu den Planungsabsichten geäußert und Folgendes dargestellt:

„Durch die dauerhafte Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine zentrale Fläche der Ortschaft ungenutzt. Es ist daher die Absicht der Gemeinde Mallentin, hier Wohnungsbau und eine öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich bereits Wohngebäude. Da die Gemeinde keine besondere raumordnerische Funktionszuweisung hat, ist die Siedlungsentwicklung dem Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung anzupassen (vgl. 5.1.1 (3) RROP). Der Eigenbedarf an Wohneinheiten der gesamten Gemeinde Mallentin mit allen Ortsteilen (713 Einwohner) beläuft sich bis zum Jahre 2020 auf ca. 10 zusätzliche Wohneinheiten.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude und der zulässigen Gebäudeformen auf Einzel- und Doppelhäuser wird die Wohnbebauung durch den Bebauungsplan Nr. 4 auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Gemeinde Mallentin schöpft mit dem Vorhaben in Schmachthagen das gesamte Entwicklungsvolumen für den Wohnungsbau in allen Ortsteilen der Kommune bis zum Jahre 2020 aus.

Für einen Teil der Ortslage Schmachthagen besteht eine Abrundungssatzung, in dessen Geltungsbereich sich noch einige gemeindeeigene unbebaute Grundstücke befinden. Die Gemeinde Mallentin hat den Grundsatzbeschluss gefasst, die Realisierung ihrer Grundstücke im Satzungsbereich zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 4 zurückzustellen. Eine Aktivierung der Flächen soll nur bei entsprechendem Bedarfsnachweis und nach einer positiven Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erfolgen.“

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 17.06.2010 durch das Sachgebiet Bauordnung und Bauleitplanung darauf hingewiesen, zu prüfen, ob mit dem Bebauungsplan (Entwurf) der landesplanerischen Forderung entsprochen wird, der Wohnraumentwicklung bis 2020 auf ca. 10 WE im gesamten Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Bei einer Gesamtbilanzierung sämtlicher Kapazitäten würde eine größere Kapazität realisierbar sein. Der Gemeinde Mallentin liegt die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Datum vom 12.08.2010 (siehe oben) vor. In der Stellungnahme wird die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Die Gemeinde Mallentin betrachtet die planungsrechtliche Vorbereitung mit dem Bebauungsplan Nr. 4 in Schmachthagen als Angebotsplanung. Sie regelt mit dem Bebauungsplan die zukünftige bauliche und sonstige Entwicklung im Ortsteil Schmachthagen und geht davon aus, dass bis 2020 nicht sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

#### 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mallentin sind für den Bereich des Plangebietes Gemischte Bauflächen dargestellt. Nunmehr ist es nicht mehr Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung - unter Berücksichtigung der rückläufigen Entwicklung der Landwirtschaft in Schmachthagen - hier Gemischte Bauflächen darzustellen. Eine Umsetzung von Gemischten Bauflächen bzw. eine Entwicklung von Dorf- bzw. Mischgebieten ist auch aus Sicht der Gemeinde hier nicht absehbar. Die Verflechtungen mit der Landwirtschaft sind hier nicht mehr so stark, dass es notwendig wird, Gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete auszuweisen. Deshalb wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert und anstelle von Gemischten Bauflächen werden Wohnbauflächen bzw. Allgemeine Wohngebiete für die gesamte Ortslage Schmachthagen dargestellt.

#### 5. Planerische Zielsetzungen

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 schafft die Gemeinde Mallentin planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Neubebauung innerhalb des ortszentralen Bereiches von Schmachthagen. Die Gemeinde Mallentin hatte sich mit dem Antrag des landwirtschaftlichen Betriebes in Schmachthagen beschäftigt und die Ziele für die weitere bauliche Entwicklung überprüft. Die Nutzung der moralisch und physisch verschlissenen baulichen Anlagen der Landwirtschaft war im Ortsteil Schmachthagen nicht mehr vorgesehen. Dies war der Anlass für die Vorbereitung einer Angebotsplanung für eine zukünftige bauliche Entwicklung im Ortsteil Schmachthagen. Unter Berücksichtigung der Rückstellung der Abrundungssatzung in Schmachthagen (gemeindeeigene Flächen) ist die Ausweisung und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet sind folgende Ziele vorgesehen:

- Schaffung von Voraussetzungen für die Neubebauung von Wohngebäuden in ländlicher Siedlungsstruktur,
- Bewahrung ländlicher Elemente der Ortsbegrünung im zentralen Bereich,
- Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung und Infrastruktur.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Entwicklung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes dem tatsächlichen Gemeinde- und örtlichen Bedürfnis entspricht. In Randbereichen sind überwiegend Kleinsiedlungsstrukturen auch im Sinne von Grundstücken wie sie für Kleinsiedlungsgebiete typisch sind vorhanden; dennoch wird zukunftsweisend die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt.

Dabei ist es gleichermaßen Ziel, innerhalb des Gebietes eine großzügige Grünflächenstruktur im Sinne einer öffentlichen Grünanlage zu entwickeln. Diese Grünfläche soll entsprechend gestaltet werden und sich zu einem Kommunikationspunkt entwickeln. Eine entsprechende Gestaltung der Grünfläche ist vorgesehen.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes**

**6.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.

Innerhalb des Nutzungskataloges gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Betriebe enthalten, die nur zulässig sind, wenn sie den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 31 BauGB entsprechen. Es handelt sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Tankstellen sind im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen, weil sie an anderen Standorten in der Umgebung und an verkehrsgünstigeren Standorten in ausreichender Anzahl vorhanden sind und Nutzungskonflikte hier von vornherein ausgeschlossen werden sollen.

Die Gemeinde setzt für das Wohngebiet ortsübliche Festsetzungen zur Ausnutzung in der Nutzungsschablone fest. Eine laufende Nummer wird zur Kennzeichnung der Lage der einzelnen Gebiete berücksichtigt. Zusätzlich werden die Grundstücke, die für eine Neubebauung planungsrechtlich vorbereitet werden, mit laufenden Nummern versehen.

**6.2 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb des Baugebietes sind nur Gebäude als Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung zur Bauweise erfolgt, damit zu lange Gebäude ausgeschlossen werden. In Kombination mit der Festsetzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist davon auszugehen, dass innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen für den Ort typische Gebäude im Rahmen der Festsetzungen entstehen. Darüber hinaus werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt.

Innerhalb der Planzeichnung werden Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung getroffen. Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur in Schmachthagen. Im nördlichen Bereich der Ortslage sind die Hauptgebäude traufständig zur Straße ausgerichtet, daher wird die Firstrichtung mit traufständig gegenüber den Straßen und Wegen (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) festgesetzt. Nur für südlich gelegene Bereiche im den WA1- und WA3-Gebieten erfolgt die Festsetzung einer traufständigen Ausrichtung der Gebäude zur Straße gemäß dem vorhandenen Gebäude.

Mit den Festsetzungen der Hauptfirstrichtungen wird positiver Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild der Ortslage Schmachthagen genommen.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 6,00 m zulässig.

Die Ausnutzungsmöglichkeiten innerhalb der Baugrenzen werden als ausreichend bewertet.

Für das Flurstück 128/12 im WA3-Gebiet ist es städtebauliches Ziel, dass das Hauptgebäude in Nähe der Straße und nicht im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet wird. Damit wird der städtebaulichen Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung entsprochen. Darüber hinaus stehen westlich gelegene Grundstücksflächen, die von der Straße abgewandt und hinsichtlich der Abendbesonnung günstiger liegen, für die Freiraumnutzung zur Verfügung.

### **6.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

#### **6.4.1 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze und Carports nach § 12 BauNVO sind zwischen straßenseltiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine harmonische Straßenansicht zu sichern.

#### **6.4.2 Nebenanlagen, Flächen für Versickerung, RW-Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**

Auf privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes wird zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Fläche für Nebenanlagen als Fläche für Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB auf privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Für das Flurstück 128/12 ist für den Teil des noch zu bebauenden Grundstücks eine Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt; für den Bereich des bebauten Grundstücksteils wird keine zusätzliche Regelung festgesetzt, da für das bereits bebaute Grundstück die Voraussetzungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfüllt sein müssen. Die Lage der auf

den Baugrundstücken des Baugebietes festgesetzten Versickerungsflächen darf ausnahmsweise geändert werden, wenn dauerhaft der Fortbestand der Versickerungsflächen gegeben ist.

Auf sämtlichen Grundstücken innerhalb des Plangebietes, die bisher noch nicht bebaut sind, werden Flächen zur Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Grundlage von Baugrundsondierungen festgesetzt. Diese Anforderungen zur Rückhaltung sind entsprechend der wassertechnischen Berechnung der Erschließungsanlagen einzuhalten und zu beachten. Das erforderliche Stauvolumen ist zu berücksichtigen. Nur ein Notüberlauf wird zur Ableitung des auf Grundstücken innerhalb der Versickerungs- und Rückhalteflächen anfallenden Oberflächenwassers in die Sammelleitung zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers von der Straße gestattet. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke 1, 2, 3, 4 und 5, die im Plan im nördlichen Bereich festgesetzt sind. Für die Grundstücke 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 wird das Oberflächenwasser über die Retentionsfläche, die im Inneren entsteht, abgeleitet. Hier ist Grünfläche festgesetzt, die im inneren Park und im äußeren Bereich zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers dient. Diese Fläche ist im Zuge der Erschließung herzustellen. Auf den Wohngrundstücken sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Flächen zur Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Auf der Grünfläche ergeben sich Flächen, die auch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind und dauerhaft die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sichern müssen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt von dem Regenwasserrückhaltebecken in südliche Richtung, über den Geh- und Radweg, um dann in die südlich verlaufende Straße bzw. die darin verlaufende Leitung eingeleitet zu werden.

#### **6.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und für Doppelhäuser mit maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen erfolgt einerseits, um die Ergebnisse der Abstimmungen mit der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde und Stelle, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung, zu berücksichtigen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen deshalb, damit gesichert wird, dass nur Gebäude entstehen, wie sie in Größe und Ausdehnung auch für den Ort typisch sind.

**6.6 Höhenlage  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrbahn der nächstgelegenen angrenzenden der Erschließung dienenden Verkehrsfläche an dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen werden mit 4,00 m bzw. 9,50 m in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt

**6.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind. Für diese Flächen, die entsprechend festgesetzt werden, werden die Begünstigten benannt und festgelegt.

Darüber hinaus sind innerhalb des Gebietes einige Leitungen vorhanden, die bei Umbaumaßnahmen gegebenenfalls um zu verlegen sind. Diese Leitungen werden sämtlich geduldet, jedoch nicht durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten berücksichtigt. Eine Regelung zur Sicherung der Leitungen wurde vor Satzungsbeschluss gegenüber dem Vorhabenträger und für betroffene Ver- und Entsorger berücksichtigt.

**6.8 Fläche für Versorgungsanlagen**

Westlich des Moorer Weges ist eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Das innerhalb dieser Fläche vorhandene Gebäude ist ein altes Trafohaus/ ein altes Versorgungsgebäude. Das Gebäude ist als orts- und landschaftsbildprägend zu bewerten und soll erhalten werden. Deshalb wird es innerhalb der Fläche für Versorgungsanlage belassen und festgesetzt. Es wird derzeit durch den Heimatverein und den Naturschutzbund zu Naturschutz- und Vereinszwecken genutzt.

## 6.9 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 2,9 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße	
<b>Bauflächen</b>		<b>19.370 m<sup>2</sup></b>
▪ WA1-Gebiet	9.950 m <sup>2</sup>	
▪ WA2-Gebiet	2.235 m <sup>2</sup>	
▪ WA3-Gebiet	7.185 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>4.685 m<sup>2</sup></b>
▪ Straßenverkehrsfläche	4.050 m <sup>2</sup>	
▪ Geh- und Radweg	635 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen</b>		<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
▪ Öffentlicher Parkanlage	3.285 m <sup>2</sup>	
▪ Private Wiese	680 m <sup>2</sup>	
▪ Privates Gartenland	1.035 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche für Versorgung</b>		<b>55 m<sup>2</sup></b>
▪ Fläche für Versorgung	55 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>29.110 m<sup>2</sup></b>

Innerhalb der oben genannten Nutzungen ergibt sich darüber hinaus folgende Flächennutzung:

		Art der Nutzung		
Flächennutzung		darin enthalten		
		Baugrenze	Anpflanz- gebot	GFLR
<b>WA1-Gebiet</b>	9.950 m <sup>2</sup>	4.410 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>
<b>WA2-Gebiet</b>	2.235 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup>		140 m <sup>2</sup>
<b>WA3-Gebiet</b>	7.185 m <sup>2</sup>	3.935 m <sup>2</sup>		
<b>Wiese</b>	680 m <sup>2</sup>			680 m <sup>2</sup>
<b>Gartenland</b>	1.035 m <sup>2</sup>			150 m <sup>2</sup>

## 6.10 Belange der Denkmalpflege

Die Gemeinde wurde durch die Denkmalpflegebehörde auf erforderliche Abstimmungen im Zusammenhang mit dem vorhandenen ehemaligen Gutshaus und dem vorhandenen Stallgebäude auf dem Flurstück 128/17 hingewiesen. Die grundsätzliche Zustimmung zur Planungsabsicht ist erfolgt. Hinsichtlich der Gestaltung wurde durch die Denkmalschutzbehörde auf das erforderliche Einvernehmen hingewiesen. Dieser Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde hat ihre Zielsetzungen dadurch präzisiert, dass sie den Bereich nördlich der Straße, die zum Gutshaus führt, durch entsprechende straßenbegleitende Flächen für die Bepflanzung erweitert hat. Darüber hinaus wurde eine Abstandsfläche zwischen dem Flurstück 128/17 und dem WA-Gebiet berücksichtigt. Somit können die Belange des Denkmalschutzes aus Sicht der Gemeinde

als hinreichend beachtet angesehen werden. Die Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude innerhalb des Gebietes sind gemäß Text (Teil B) zu beachten.

## **7. Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen**

Die Gemeinde Mallentin macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Ziel ist es, überbrachte Bautraditionen zu bewahren. Eine Verfremdung des überlieferten Ortsbildes soll durch die Festsetzungen weitgehend vermieden werden.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer,
- Außenwände,
- Fenster,
- Einfriedungen,
- Abfallbehälter,
- Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken,
- Festsetzung zu Bußgeldern.

### **7.1 Dächer**

Die Dächer sind als symmetrische Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer auszubilden. Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harddacheindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Zulässig sind einfach engobierte Dachziegel. Unzulässig sind glasierte Dachziegel und/oder edelengobierte Dachziegel. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) errichtet werden.

Nebenanlagen können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Carports und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung nicht zwingend; ausgenommen davon ist der Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien, der auch für die Nebengebäude und Garagen gilt.

Für die Dörfer in Mecklenburg Vorpommern sind Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer typisch. Um die überbrachte Bautradition zu bewahren, werden für die künftige Bebauung die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Für Schmachthagen sind rote, rotbraune sowie anthrazitfarbene Dacheindeckung typisch und werden daher auch für den Bebauungsplan festgesetzt. Abweichende Regelungen werden für Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und Carports getroffen, da diese innerhalb des Einflusses auf das Ortsbild eine untergeordnete Stellung einnehmen.

Die Verwendung von glänzenden bzw. spiegelnden und reflektierenden

Materialien zur Gestaltung von Dächern wird generell ausgeschlossen, um eine optische Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen.

## **7.2 Außenwände**

Zur Gestaltung der Außenwände sind Verblendmauerwerk in roter, rotbrauner und heller Farbgebung oder glatt verputzte Außenwandflächen mit heller Farbgebung zulässig.

Andere Baustoffe, z.B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % der gesamten Oberfläche der Außenwand einnehmen.

Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden entsprechen dem ortstypischen Spektrum in Schmachthagen und werden daher auch für den Bebauungsplan festgesetzt. Die Verwendung von glänzenden bzw. spiegelnden Materialien zur Gestaltung von Außenwänden wird ausgeschlossen, um eine optische Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen. Dünnformatige Ziegel entsprechen nicht der überbrachten historischen Bautradition und werden daher ausgeschlossen.

## **7.3 Fenster**

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen.

Fenster als stehende Rechteckformate entsprechen der historischen Bautradition und werden daher festgesetzt.

## **7.4 Einfriedungen**

Festsetzungen zu Einfriedungen gelten nur für straßenbegleitende Einfriedungen. Einfriedungen von Grundstücken zur Straße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden; für Einfriedungen, die als lebende Hecken hergestellt werden, gilt eine maximal zulässige Höhe von 1,50 m. Innerhalb von festgesetzten Sichtflächen sind Einfriedungen in einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

Um positiven Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild zu nehmen, werden Festsetzungen zur Zulässigkeit der Höhe und Gestaltung von Einfriedungen an den Straßen getroffen.

## **7.5 Abfallbehälter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Mülltonnenstandplätze können bedingt durch die Farbgebung und Größe der Mülltonnen negativen Einfluss auf das Ortsbild nehmen. Durch die Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen werden diese optisch in das Grundstück eingebunden.

## **7.6 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken**

Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großflügig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Die Regelung zur Herstellung eines wasserdurchlässigen Unterbaus trägt dazu bei, die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen und nur geringfügig in den natürlichen Wasserkreislauf einzugreifen.

## **7.7 Festsetzung zu Bußgeldern**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 im Text Teil B verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## **8. Verkehrliche Erschließung**

### **8.1 Öffentliche Straße**

Die Ortslage Schmachthagen liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 105, die Grevesmühlen und Dassow miteinander verbindet.

Das Plangebiet kann über Zufahrten von der Bundesstraße direkt erreicht werden und ist über diese verkehrlich gut angebunden. Die Straßen innerhalb der Ortslage wurden in den vergangenen Jahren ausgebaut und entsprechend dem dörflichen Standard entwickelt. Sie sind auch für die zukünftigen Nutzungen aus gemeindlicher Sicht ausreichend bemessen und entsprechen dem dörflichen Standard. Die Breite ist überwiegend großzügig unter Berücksichtigung der tatsächlichen Katastersituation festgesetzt. Die Ausbaubreite bleibt hinter den Katastergrenzen zurück. Für die Erschließung der Grundstücke wird nur ein geringer Teil zusätzlicher Verkehrsfläche neu erforderlich. Im Wesentlichen kann die vorhandene Straße für die verkehrliche Anbindung der Grundstücke genutzt werden.

Die Fahrbahn ist in der Regel 3,00 bis 3,50 m breit. Die Verkehrsflächen reichen für die gesamte Ortslage aus und wurden entsprechend

hergestellt. Teilweise befindet sich neben der Fahrbahn ein Muldenstreifen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Durch die Gemeinde ist eine Ergänzung bzw. Verbreiterung der Straße nicht vorgesehen, da sich im Vergleich zu der ursprünglichen Belastung der Straße die Gesamtsituation eher verbessert. Es werden weniger große Fahrzeuge die Straße nutzen. Der Anteil an PKW-Verkehr wird sich bei Realisierung des Baugebietes erhöhen. Für diesen ansteigenden PKW-Verkehr werden die Straßen jedoch als ausreichend bemessen angesehen, zumal im Begegnungsfall ausreichend Fläche für das Ausweichen vorhanden ist. Der Bankettstreifen kann genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes werden keine größeren Wendeanlagen erforderlich. Die Grundstücke liegen überwiegend an der öffentlichen Straße und können direkt von dieser angebunden werden. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Grundstücke, die über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, angefahren werden. Für diese Grundstücke ist am Entsorgungstag der Müllbehälter an der Planstraße am Müllbehältersammelplatz abzustellen.

Die Gemeinde hat sich mit der Herstellung von Wendeanlagen im Zusammenhang mit der geordneten Müllentsorgung beschäftigt. In diesem Zusammenhang wird am Ende des Moorer Weges, damit eine gesamtheitliche Regelung für die Ortslage gesichert ist, eine Wendeanlage hergestellt, die wenigstens geschottert wird und Möglichkeiten für das Wenden von Müllentsorgungsfahrzeugen bietet. Die Flächenverfügbarkeit wurde durch den Erschließungsträger gegenüber der Gemeinde vor Satzungsbeschluss nachgewiesen. Der Ausbau der Wendeanlage erfolgt so, dass diese für die Nutzung für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug hinsichtlich der Ausdehnung der Wendeanlage als auch hinsichtlich der Tragfähigkeit geeignet ist. Bei Herstellung einer geschotterten Fläche für die Wendeanlage erfolgen entsprechend dem Bedarf Nacharbeiten zur Sicherung der Befahrbarkeit der Wendeanlage.

Mit dem Satzungsbeschluss hat die Gemeinde einen Flächentausch im südlichen Teil des WA 2 und im nördlichen des WA 3 – Gebietes beschlossen, dass die vorhandene Leitung, die sich nördlich im WA 3 – Gebiet befindet, innerhalb der Straßenverkehrsfläche gesichert ist. Durch die geringfügig veränderte Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich wird auch der reale Verlauf der asphaltierten Straße beachtet. Somit ist auch für die Zukunft gesichert, dass die bereits ausgebaute und asphaltierte Straße innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegt. Da damit Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die betroffenen Grundstückseigentümer, die Gemeinde Mallentin und der Vorhabenträger, diese Regelung getroffen haben, wurde auf ein erneutes und ergänzendes Beteiligungsverfahren verzichtet. Andere Betroffene ergeben sich nicht.

Die Herstellung einer Wendeanlage zentral innerhalb der Ortslage würde nicht die Voraussetzungen für die geordnete Müllentsorgung in der gesamten Ortslage bieten können.

## **8.2 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet ist der Bedarf an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken abzudecken. Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen.

## **8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Zusammenhang mit der Anbindung landwirtschaftlicher Betriebe werden die Radien für landwirtschaftliche Fahrzeuge berücksichtigt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegt, die unter anderem auch für die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge im Bedarfsfall gesichert werden soll. Darüber hinaus werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung im westlichen Teil des Plangebietes berücksichtigt. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen auch zur Übernahme einer Baulast, die für das Flurstück 95/5 zu berücksichtigen ist. Ebenso wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstücks 123 festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht trennt die beiden Grundstücke des nördlich der Dorfstraße gelegenen Teils des Allgemeinen Wohngebietes.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die zusätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden zum einen für zusätzliche Straßenverkehrsflächen und zusätzlich erforderliche Hauptver- und Entsorgungsleitungen durch den Verursacher und Erschließungsträger übernommen. In anderen Fällen, in denen ausreichend Anlagen für die Ver- und Entsorgung vorhanden sind, sind lediglich Grundstücksanschlüsse/Hausanschlüsse durch die jeweiligen Bauherren mit den zuständigen Ver- und Entsorgern abzustimmen.

Die Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung für den Standort wurden mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) bezüglich Trinkwasser, Schmutzwasser und Regenwasser sowie der Bereitstellung von Löschwasser erörtert.

Im Wesentlichen werden vorhandene Leitungsverläufe, insbesondere des ZVG durch die Planungsabsichten berücksichtigt. Vorhandene Leitungen sind, auch wenn sie zukünftig als entfallend dargestellt sind, zunächst zu berücksichtigen, sofern im Zuge der Erschließung des Baugebietes keine andere Alternative vorbereitet und geregelt ist. Die Leitungen sind dann durch den Grundstückseigentümer entsprechend zu dulden. Bei einer erforderlichen Umverlegung von vorhandenen Leitungen werden diese innerhalb der festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder innerhalb von Öffentlichen Flächen (zum Beispiel Geh- und Radweg oder Grünflächen) berücksichtigt.

Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde der Erschließungsvertrag des Vorhabenträgers mit dem ZVG vorgelegt. Die Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert.

## 9.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Mallentin wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) mit Sitz in Grevesmühlen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet ist.

Innerhalb des Plangebietes neu entstehende bauliche Anlagen werden an das Versorgungsnetz des ZVG angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes müssen neue Leitungssysteme einschließlich der entsprechenden Trinkwasserhausanschlüsse verlegt werden. Die Trinkwasserhausanschlüsse werden gemäß Satzung und Gebührensatzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und über die Abgabe von Wasser durch den ZVG auf die jeweiligen Baugrundstücke verlegt. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitung muss in der Dorfstraße erfolgen.

Der Umfang der Leistungen zur Wasserversorgung, die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind im Erschließungsvertrag geregelt.

Alle Trinkwasserhausanschlüsse, die der Versorgung der auf dem Flurstück 128/15 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bis zu ihrem Abriss stehenden Gebäude dienen, wurden im Zuge der Abrissarbeiten von der Versorgungsleitung abgetrennt.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung des ZVG.

Die sich aus den Arbeiten im Plangebiet eventuell ergebenden Umverlegungen bzw. Änderungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den jeweiligen Bauherrn/Grundstückselgentümer zu finanzieren.

Für alle Anlagen des ZVG, an denen höhenmäßige Veränderungen, Umverlegungen, Dükerungen, Lageveränderungen und dergleichen vorgenommen wurden, sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem ZVG in digitaler Form zu überreichen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW – Richtlinie GW 125.

## **9.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Mallentin wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Der vorhandene Leitungsbestand, der nachrichtlich gemäß den Bestandsunterlagen in der Planzeichnung dargestellt ist, ist bei der Vorbereitung von Vorhaben zu berücksichtigen. Im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung sind weitere Abstimmungen mit der E.ON edis AG zum Leitungsbestand zu führen.

Für einen weiteren Ausbau des Versorgungsnetzes ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Zur Versorgung des Plangebietes werden im Rahmen der Erschließung Abstimmungen durch den Erschließer mit der E.ON edis AG geführt. Es werden vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Die Hinweise und Richtlinien der E.ON edis AG zu Arbeiten und zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Daher sind im Zuge von geplanten Maßnahmen Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen zu führen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **9.3 Fernmeldeversorgung**

Die Gemeinde Mallentin ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Durch die Deutsche Telekom AG wurden keine Hinweise zu Leitungsverläufen bekanntgegeben. Im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung bzw. der Vorbereitung von Grundstücken sind somit gesondert jeweils Unterlagen abzufordern.

Die Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer zu unterrichten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich und somit kann die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes gesichert werden.

Im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer mit der Deutschen Telekom AG über Leitungsverläufe zu tätigen, so dass keine Beeinträchtigungen von Anlagen erfolgen können und aus betrieblichen Gründen jederzeit ein ungehinderter Zugang zu vorhandenen Anlagen und Leitungen möglich ist. Die Einweisungen beziehen sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von

Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Es ist erforderlich, für die Deutsche Telekom AG, dass Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten der zuständigen Niederlassung der Telekom mindestens 3 Monate vorher schriftlich angezeigt wird.

#### 9.4 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Mallentin ist durch die Freiwillige Feuerwehr Mallentin sichergestellt. Innerhalb der Ortslage werden neben der Entnahme aus dem Trinkwassernetz auch offene Wasserfassungen zu Feuerlöschzwecken herangezogen.

Der Zweckverband Grevesmühlen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass über Sondervereinbarungen die Bereitstellung von Löschwasser geregelt werden kann. Derzeitig kann Löschwasser über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz über einen Hydranten vor dem Haus Dorfstraße 12 bereitgestellt werden. Der Hydrant ist in die Sondervereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungssystem, die zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen geschlossen wurde, aufgenommen worden. Über den genannten Hydranten können nur 41 m<sup>3</sup> pro Stunde bei einem Vordruck von 1,5 bar abgegeben werden, so dass der Grundschutz von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden über das öffentliche Trinkwassernetz nicht gesichert werden kann.

Als weitere Möglichkeiten sind deshalb zur Löschwassernutzung die vorhandenen Wasserfassungen in der Ortslage zu nutzen.

Durch die Stadt Grevesmühlen als Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land auch für die Gemeinde Mallentin wurde mitgeteilt, das im Ortsteil Schmachthagen für die Löschwasserversorgung der Dorf- und Löschwasserteich auf dem Flurstück 87/2 maßgeblich ist. Dieser Teich ist durch seine Fläche und Tiefe so bemessen, dass mehrere Feuerlöschpumpen gleichzeitig über mehrere Stunden Wasser zur Brandbekämpfung fördern können. Aus Sicht der Amtsverwaltung gibt es für diesen Teich vorläufig keinen Bedarf für eine Entschlammung, da die letzte gründliche Sanierung erst maximal acht Jahre zurückliegt. In unmittelbarer Nähe steht ein weiterer Teich für eine Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt es über den oben genannten Hydranten einen weiteren Hydranten auf der südlichen Seite der B105. Mittels

Schlauchbrücken oder einer Straßensperrung kann auch von dort zusätzlich Löschwasser gefördert werden.

Darüber hinaus verfügt die Feuerwehr Mallentin über ein Tanklöschfahrzeug mit 2.500l Wasser, die sofort nach Eintreffen an der Brandbekämpfungsstelle für den Einsatz zur Verfügung stehen, während die Löschwasserversorgung aus dem Teich oder den Hydranten aufgebaut wird.

Die Gemeinde geht damit davon aus, dass ausreichend Löschwasser bereitgestellt werden kann.

#### **9.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Ortslage Schmachthagen ist an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Dies teilte der Zweckverband in seiner Stellungnahme mit.

Die geplanten baulichen Anlagen sind in das vorhandene Netz einzubinden.

Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle) bzw. nach einer Sondervereinbarung zwischen Erschließungsträger und ZVG. Alle in den rechtlichen Vorschriften festgelegten Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten.

Über das Flurstück 128/15 verläuft in nordsüdlicher Richtung ein Schmutzwasserkanal PVC 150, der der Entsorgung der nördlich des Plangebietes liegenden Bebauung dient. Lage und Verlauf der Schmutzwasserleitungen wurde gemäß Bestandsplan in der Planzeichnung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dieser Kanal wird innerhalb des Geh- und Radweges, der in Nord-Süd-Richtung festgesetzt wird, berücksichtigt. Über diesen Kanal kann auch das Schmutzwasser der zukünftigen Bebauung entsorgt werden. Notwendig ist, diesen Kanal zu ergänzen und die erforderlichen Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser zu verlegen. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und Anlagen ausreichend sind, um auch das Schmutzwasser aus den neu zu errichtenden Gebäuden ableiten zu können.

Die Planung und Ausführung zum Bau dieser Anlagen bedarf konkreter Abstimmungen zwischen allen Beteiligten, die rechtzeitig zu führen sind. Vertragliche Regelungen zwischen dem ZVG und dem Bauherrn/ Grundstückseigentümer sind zur Sicherung der Entsorgung abzuschließen.

## 9.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten.

Änderungen hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Straßenwassers ergeben sich durch die Ziele der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 nicht.

Mit den vorliegenden Bodengutachten wurde der Nachweis erbracht, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken nicht versickert werden kann. Nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens und unter Berücksichtigung von Gutachten zu den Bodenverhältnissen wird festgelegt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugebiete innerhalb des Plangebietes in die benachbarte Vorflut abzuleiten ist. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird der vorhandene Graben, das Gewässer II. Ordnung, 7/10/B1 genutzt. Die Zuleitungen bis dahin werden neu hergestellt und durch entsprechende Baulasten, soweit dies erforderlich wird, gesichert.

Damit kann die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen.

In die Abstimmungen zur Herstellung der Anlagen der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden der Wasser- und Bodenverband (WBV) und der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) einbezogen. Der hydraulische Nachweis für das zu errichtende System sowie die Leitungstrasse bis zur Vorflut sind dem ZVG zwecks Zustimmung vorzulegen. Die Planungen werden mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt und dem ZVG in Kopie ausgehändigt. Die grundsätzliche Zustimmung zur beabsichtigten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die neu zu schaffende Vorflut wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und vor Satzungsbeschluss abgestimmt.

Die Herstellung der Zuleitung zur Vorflut (Gewässer Nr. 7/10/B1) stellt nach § 12 und § 13 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die unterirdische Leitung außerhalb des Straßenkörpers im Außenbereich verlegt werden soll. Die Lage der vorgesehenen Vorflutleitung östlich des Plangeltungsbereiches wird nachrichtlich in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Genehmigung wird im Rahmen der Erschließungsplanung bei der Unteren Naturschutzbehörde gemäß realem Ausführungsprojekt beantragt.

Sind bei der Herstellung der Zuleitung zur Vorflut nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Gehölzbestände betroffen, sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ festzulegen. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird gesamtheitlich für das Gebiet betrachtet, so dass Auswirkungen auf den Bestand baulicher

Anlagen ausgeschlossen werden können. Hier sind insbesondere die Nachbargrundstücke angesprochen.

Ursprünglich waren Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung nicht vorgesehen. Mit Änderung des Konzeptes im Zuge der technischen Planung erfolgt durch die nachrichtliche Übernahme die Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser. Die Flächen werden entsprechend im Plan berücksichtigt. Darüber hinaus wird ein System zur Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes berücksichtigt, dass auf öffentlichen Grünflächen die Aufnahme des Oberflächenwassers vorsieht und die allmähliche Ableitung in den Straßenverlauf. Diese Anlagen sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Die Einleitung des unbelasteten, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers über vorhandene Anschlussleitungen ist dem ZVG anzuzeigen.

Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer fällt gemäß § 21 Abs. 2 Pkt. 3 LWaG unter den Gemeingebrauch und gilt nur als erlaubnisfrei, wenn der Wasserabfluss und die -qualität des Gewässers nicht beeinträchtigt werden.

Für die Nutzung Gewässer zweiter Ordnung zur Ableitung von Abwasser (Straßenentwässerung) ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 8 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Es ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen, dass die Einleitmenge in die natürliche Vorflut dem derzeit natürlichen Wasserabfluss der Flächen entspricht. Eine detaillierte Stellungnahme kann durch den Wasser- und Bodenverband bei Vorlage der hydraulischen Berechnungen und Einleitstellen erfolgen. Für Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Wasser- und Bodenverband darauf hingewiesen, dass

- eine Bebauung bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen wird,
- mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 7,0 m zu gewährleisten ist und
- Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten sind.

Schlussbemerkung:

Die Belange zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden nach dem Satzungsbeschluss vom 27. September 2010 überarbeitet. Im Satzungsbeschluss vom 05.05.2011 wurde die Abstimmung gemäß ZVG berücksichtigt. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Durch Festsetzungen wird die nachrichtliche Übernahme dauerhaft gesichert. Durch Grunddienstbarkeiten ist die Erhaltung des Systems zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für Flächen innerhalb des Plangebietes dauerhaft zu sichern. Diese Grunddienstbarkeiten sind für die Versickerungs- und Rückhalteflächen entsprechend zu beachten.

Für die Grundstücke, auf denen Versickerungsbecken vorzusehen sind, die direkt in die Vorflut in der Straße einleiten, sind als Speichervolumen mindestens 5,6 m<sup>3</sup>, Flächen für die Muldenrigole Rigofil-Inspect mit Quadro-Control-Schacht vorzusehen. Die konkrete Ausführung ist mit dem ZVG abzustimmen. Die Abgabe darf 2 Liter pro Sekunde aus diesen Rückhaltesystem in die Vorflut in der Straße nicht übersteigen.

Für die Grundstücke, die das Oberflächenwasser in die öffentliche Retentionsfläche einleiten, sind die Anlagen gemäß Vorgaben des ZVG herzustellen. Die Grundherstellung erfolgt im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger. Die Anlagen sind dauerhaft zu sichern.

Von der Entwässerungsanlage innerhalb der Retentionsfläche (Regenwasserrückhaltebecken) darf maximal 12 Liter pro Sekunde aus dem Teich in die Vorflut abgeleitet werden. Entsprechend sind die Anlagen bemessen und entsprechend ist die Ableitung mit dem ZVG erfolgt.

#### **Gewässerschutz**

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von wasserrechtlich zulassungsfreien baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Realisierung der Planung ist zu sichern, dass mögliche vorhandene Drainleitungen oder Entwässerungssysteme und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes dar und bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

#### **9.7 Allgemeine Hinweise des Zweckverbandes Grevesmühlen**

Die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 sind unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden, so der Hinweis des ZVG.

Danach ist u.a. gemäß Punkt 3.1 des DVGW-Arbeitsblattes – Planung – dem Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Lageplan M 1 : 500 vorzulegen, in den die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Der Pflanzplan ist dem ZVG zur Bestätigung vorzulegen. Dort, wo Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe der Leitungen vorgesehen sind, müssen geeignete Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Diese sind dem ZVG zwecks Zustimmung vorzulegen. Mit dem Lageplan sind dem ZVG auch Angaben zur Art der Gehölze zu übergeben.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (zum Beispiel Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

### **9.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils gültigen Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem beauftragten Drittunternehmen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag entsprechend zur Abholung an den öffentlichen Straßen bereit zu stellen. Am Ende des Moorweges ist die Herstellung einer für Müllentsorgungsfahrzeuge ausreichend bemessenen Wendeanlage vorgesehen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragssteller alle zusätzlichen Kosten.

## **10. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

### **10.1 Geruchsmission**

#### **Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung**

An das Plangebiet grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist nicht unmittelbar am Plangebiet vorhanden. Bedingt durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist mit Geruchsmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsmissionen wird hingewiesen.

Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

### **10.2 Lärmimmission**

Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes liegt in ausreichender Entfernung zur Bundesstraße, so dass hier keine Vorkehrungen zum Lärmschutz vor Verkehrslärm zu treffen sind. Auch in der städtebaulich relevanten Umgebung sind keine lärmverursachenden Betriebe und Anlagen vorhanden, so dass hier keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Lärm vorzusehen sind. Innerhalb des Gebietes ist vornehmlich mit Anliegerverkehr zu rechnen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm innerhalb des Gebietes werden nicht auftreten. Lärm, der durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung entsteht, ist auf Kurzzeitigkeit ausgerichtet. Dies ist hinzunehmen in diesem ländlich strukturierten Raum.

Durch die Errichtung von neuen Wohngebäuden ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs zu rechnen. Da es sich aber nur um wenige Grundstücke handelt, werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für vorhandene Nutzungen auftreten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Gemeinde durch die Immissionsschutzbehörde informiert, dass innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkannt werden können. Es wurde auf mögliches immissionsschutzrechtliches Störpotential für das Gebäude auf dem Flurstück 128/17 hingewiesen. Die Gemeinde nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis und geht nach Ortsbegehung davon aus, dass auch aufgrund der Vornutzungen innerhalb des Bereiches nur solche Ansiedlungen zulässig und weiterhin genehmigungsfähig sind, die als nichtstörendes Gewerbe zu werten sind. Somit ist davon auszugehen, dass selbst bei einer Bewertung des Bereiches im Sinne des Mischgebietes nach § 6 BauNVO die Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO als zumutbar und hinnehmbar einzuschätzen ist.

## **11. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **12.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind. Darüber hinaus wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass im Gebiet keine Bodendenkmale betroffen sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **12.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **12.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Die untere Abfallbehörde hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten

Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

#### **12.4 Munitionsfunde**

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst (MBD), wurde mitgeteilt, dass für das Gelände keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Derzeit besteht kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den (MBD) als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

#### **12.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

#### **12.6 Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge

zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

#### **12.7 Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Festpunkte vorhanden sind.

#### **12.8 Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers**

Die Modalitäten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan sehr intensiv abgestimmt. Im Ergebnis der Abstimmung ist die Ableitung des Notüberlaufs des anfallenden Oberflächenwassers von privaten Grundstücksflächen in den Kanal der öffentlichen Straße möglich. Somit entfällt die Herstellung eines zusätzlichen Kanals für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Lediglich die Verbindung von der Einleitstelle des auf der Straße anfallenden Oberflächenwassers bis zum Vorflutgraben ist auf dem Flurstück 132 herzustellen. Ansonsten erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Rückhaltung auf Privatgrundstücken und gedrosselte Ableitung in das System der Oberflächenwasserbeseitigung. Für die Grundstücke 1, 2, 3, 4 und 5 erfolgt die gedrosselte Ableitung direkt in den Kanal der Straße. Für die Grundstücke 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 erfolgt die gedrosselte Ableitung von den Privatgrundstücken über die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retention und das umgrenzte Regenwasserrückhalte-/Versickerungsbecken in die örtliche Vorflut.

## **C Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

### **2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage und umfasst den mittleren/zentralen Bereich der Ortslage Schmachthagen. Ursprünglich waren in diesem Bereich bauliche Anlagen der Landwirtschaft vorhanden. Unter Berücksichtigung des physischen und moralischen Verschleißes sind diese Gebäude und Anlagen für die Landwirtschaft und sonstige andere gewerbliche Zwecke nicht mehr geeignet. Deshalb ist der Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Damit wird der Verbrauch von bisher unbebauten Flächen außerhalb der Ortslage vermieden. Innerhalb des gesamtheitlichen Orts- und Gemeindekonzeptes wird der Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich nun Vorrang gegeben. Eine Verbindung der beiden bebauten Ortsbereiche von Schmachthagen soll durch eine Bebauung im inneren/mittleren Ortsbereich unter Berücksichtigung dorftypischer Grünstrukturen erfolgen. Die in Anspruch genommenen Flächen waren mit landwirtschaftlichen Anlagen und Ställen intensiv bebaut. Die übrigen Freiflächen waren zu ca. 70% überwiegend vegetationsfrei, wurden als Lagerflächen oder befestigte und unbefestigte Verkehrsflächen genutzt. Inzwischen wurde die Versiegelung von Flächen zurückgenommen. Hochbauten wurden abgerissen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,9 ha. Detaillierte Planungsziele enthält bereits die Begründung unter dem Gliederungspunkt 1 und 5.

Die nachfolgende Gegenüberstellung der ehemaligen und künftigen Flächennutzung unterstreicht, dass künftig weniger Flächen vollversiegelt werden als bisher. Aus diesem Grund wird die geplante Bebauung nicht als ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß Landesnaturschutzgesetz angesehen. Auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet.

	ehemalige Nutzung	Planung
Vollversiegelung, Gebäude	5400 m <sup>2</sup>	*10.800 m <sup>2</sup>
Voll- teilversiegelte Verkehrsflächen, vegetationslose Lagerflächen	18.000 m <sup>2</sup>	4.600 m <sup>2</sup>
gesamt	23.400 m <sup>2</sup>	15.400 m <sup>2</sup>

\*bei einer geplanten GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung von 50 %

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind in der Begründung Teil 1 unter dem Gliederungspunkt 4. ausführlich darlegt. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet.

Weiterhin sind nachfolgende Aussagen übergeordneter Planungen/ Belange im Rahmen der Bestimmung umweltrelevanter Faktoren zu beachten:

- Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchAG M-V sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ausgewiesen.

### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung der Änderung des Bebauungsplanes bilden nachfolgend genannte Unterlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan,
- örtliche Bestandserfassungen.

Bei der Erfassung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange werden die bestehenden anthropogenen Einflüsse im Planungsraum und in der näheren Umgebung berücksichtigt.

#### 4.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint.

Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:  
sehr hoch:            Stufe 4  
hoch:                   Stufe 3  
mittel:                 Stufe 2  
gering:                 Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallertin für den Bereich Ortsmitte in Schmachthagen

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	Es handelt sich um anthropogen geprägte, ehemals stark versiegelte Flächen in der Ortslage; ein Abriss der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen wurde vorgenommen. mittlere Bedeutung für die Erholungs- und Wohnfunktionen.	Die Wiederbebauung führt zu einer Vervollständigung der Struktur des Ortes. Es ergibt sich eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation. Die Entfernung zur B 105 wird als ausreichend eingeschätzt, so dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	unerheblich	Siehe a1) <b>Überwiegend geringe</b> Bedeutung.	Die Wiederbebauung von ehemals versiegelten und bebauten Flächen; wird nicht als ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß Naturschutzausführungsgesetz angesehen. Auf die Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet. Die Auswirkungen des Vorhabens berühren keine besonders geschützten Arten ein. Somit werden die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht tangiert; <b>unerhebliche</b> Beeinträchtigungen
a5-a6) Boden, Wasser	unerheblich	Siehe a1) <b>geringe</b> Bedeutung. Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Umgebung als Tanklager wurden Sondierungen und chemische Untersuchungen vorgenommen. * Ergänzungen zu a5-a6), siehe unter dieser Tabelle.	Siehe a2-a4) Überplanung ehemals intensiv versiegelter Flächen. Somit wird dem sparsamen Umgang mit der Ressource Grund und Boden Rechnung getragen. Der Bereich mit der Verdachtsfläche des Vorkommens von Mineralbleihydroxychlorid (MKW) wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten; <b>unerhebliche</b> Beeinträchtigungen.
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen	-	-
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen	-	-

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallertin für den Bereich Ortsmitte in Schmachthagen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	-	-
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	unerheblich	Siehe a1)	Siehe a1)
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter	nicht betroffen	-	-
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	Siehe a1)	Siehe a1)
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissions- schutzbereichs	nicht betroffen	-	-
h) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umwelt- schutzes nach den Buchstaben a, c, und d	nicht betroffen	-	-

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin für den Bereich Ortsmitte in Schmachthagen

**\*Ergänzung zu a5-a6) Boden, Wasser:**

Durch die Heiden Labor GmbH wurden im März 2010 Sondierungen und chemische Untersuchungen zur Prüfung auf Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 durchgeführt. In der Beurteilung wird zusammenfassend dargestellt:

„Gemäß der Übersichtskarte „Trinkwasserschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV vom 24.01.2005 liegt das Untersuchungsgebiet außerhalb der dort festgelegten Trinkwasserschutzzonen.

Insgesamt wurden 7 Proben chemisch, d.h. die Belastung quantitativ bestimmt. Die Einstufung der quantitativ untersuchten Proben in Bodenklassen gemäß LAGA von 2004 lautet wie folgt: ...“

Hier erfolgt eine zusammengefasste Darstellung aufgrund der Ergebnisse im Gutachten:

- Eine Probe wurde mit einer Belastung von 550 mg/kgTM der Klasse Z1 (Belastung bis maximal 600 mg/kgTM, MKW-Index (C10-C40)),
- drei Proben wurden der Klasse Z0\* (Belastung bis maximal 400 mg/kgTM, MKW-Index (C10-C40)),
- die übrigen drei Proben wurden der Klasse Z0 (Belastung bis maximal 100mg/kgTM, MKW-Index (C10-C40)) zugeordnet.

„... Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist bis auf weiteres davon auszugehen, dass eine geringe Belastung durch MKW, aus der vorherigen Nutzung des Gebietes als Tankanlage im Bereich der Sondierung C ...“ -im Bereich der Sondierung C wurde eine Probe mit einer Belastung von 550 mg/kgTM festgestellt- „...nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Gefährdung des Grundwasserleiters ist, aufgrund der ausreichenden Schutzwirkung der Überdeckung aus schwach wasserdurchlässigen Boden (Geschleibemergel,  $k_f \leq 10^{-8}$  m/s) in der Mächtigkeit > 6 m, nicht gegeben. Aus diesem Grund sind keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.“

#### 4.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird. Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

(Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt).

Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde das Potential des Plangebietes für die relevanten Artengruppen und dabei für besonders geschützte Arten unter Berücksichtigung der örtlichen Biotopausstattung gewertet.

Nur im südlichen Bereich des Plangebietes sind einige wenige Siedlungsgehölze vorhanden. Hier könnten häufige Brutvogelarten des Siedlungsraumes vorkommen. Der Vorhabenstandort befindet sich

Innerhalb des Siedlungsraumes und ist anthropogen stark überformt. Daher nimmt der Vorhabenstandort potentiell keine Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumsprüchen ein.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist ein Ausweichen der potentiell vorkommenden Brutvögel auf südlich angrenzende Biotope möglich. Mit den geplanten Grün- und Freiflächen sind künftig mehr Möglichkeiten für Brutvögel vorhanden als jetzt zur Verfügung stehen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes werden somit voraussichtlich nicht berührt.

#### **4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt**

Da die Bebauung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet wird, werden keine Festlegungen zu Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen auf die Umwelt erforderlich. Es kommt zu einer Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen. Die Bebauung führt zu einer geringeren Versiegelung als sie ursprünglich vor Entsiegelung vorhanden war (siehe Abschnitt des Umweltberichtes 2.). Unabhängig von dieser Vorgehensweise werden Begrünungsmaßnahmen in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen vorgenommen und in der Planzeichnung und im Text Teil B festgesetzt:

Für Anpflanzungen im Bebauungsplan sind im öffentlichen Bereich und zur Einfriedung von Grundstücken zum öffentlichen Bereich hin vorzugsweise heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste im Text Teil B unter III.1.1 zu verwenden.

Die mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Kommunikationspunkt und Aufenthaltsbereich im zentralen Bereich zu gestalten. Es sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Festsetzung im Text Teil B unter III.1.1 zu verwenden.

Innerhalb des Plangebietes wird im zentralen Bereich, in dem Grünflächen festgesetzt sind, östlich, südlich und westlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ein Teil der Parkanlage gleichzeitig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche werden zusätzlich Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, um die Flächen für die Ableitung des auf privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers dauerhaft zu sichern.

Im Zuge der Planaufstellung wurde noch eine andere Möglichkeit zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Schaffung einer neuen Vorflutleitung parallel zur Straßenentwässerung vorgesehen.

Dieses Konzept wurde geändert. Die technische Planung wurde bestätigt durch den ZVG. Deshalb gilt die Übernahme als nachrichtliche Übernahme. Eine weitere Abstimmung mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nicht erforderlich, weil Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes sich nicht geändert haben. Die betroffenen Grundstücke gehören dem Erschließungsträger bzw. das Grundstück 128/12 ist im Bestand geregelt und für die Neubebauung erfolgt eine Festsetzung, die auch für Grundstücke gilt, die nicht innerhalb des Plangebietes liegen; hier ist eine Fläche für die Rückhaltung und Ableitung anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Durch die Nutzung der Grünflächen als Retentionsfläche ergeben sich Möglichkeiten für eine naturnahe Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Damit wird eine nachhaltige Möglichkeit zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers gesichert.

#### **5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen gewesen, dass der bauliche Bestand erhalten bleibt und somit stärkere Versiegelungen verbleiben und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben.

#### **6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um einen ehemals bebauten Bereich mit vorhandener Bebauung handelte, bestehen anthropogene Vorbelastungen. Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen; dies würde eine Erhöhung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange bewirken.

#### **7. Zusätzliche Angaben**

##### **7.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Die Auswertung dieser Standortfaktoren im Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens würden auch durch genauere Erfassungen voraussichtlich zu keinen deutlich veränderten Ergebnissen bzw. einer anderen Prognose führen.

## **7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

## **7.3 Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin für das Ortszentrum Schmachthagen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Durch das Vorhaben finden zwar wieder Bodenversiegelungen statt. Es werden jedoch Flächen in Anspruch genommen, die ohne Absicht das Vorhaben durchzuführen weiterhin mit landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäuden und Flächenversiegelungen versehen gewesen wären. Es wird ein anthropogen vorgeprägter Raum genutzt. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind nicht zu erwarten.

## D    Arbeitsvermerke

---

### 1.    Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin für das Ortszentrum Schmachthagen wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.09.2010.

Für den Bebauungsplan wurde ein satzungsändernder Beschluss erforderlich, um die Belange der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers gemäß technischer Planung und Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Die Festsetzungen wurden entsprechend beachtet. Dafür wurden die Festsetzungen zu Nebenanlagen und zu Grünflächen entsprechend ergänzt und in der Begründung entsprechend beachtet. Darüber hinaus wurden allgemeine Ausführungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers unter den Hinweisen berücksichtigt. Die Grünfläche in zentraler Ortslage ist differenziert als Park bzw. als Retentionsfläche. Die Retentionsfläche ist als wasserwirtschaftliche Anlage zu werten.

Unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahme der Erschließungsplanung erfolgt der satzungsändernde Beschluss. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin für das Ortszentrum Schmachthagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.05.2011 gemäß satzungsänderndem Beschluss gebilligt.

Mallentin, den 30.05.2011

*S. Wipps*

Bürgermeisterin  
der Gemeinde Mallentin



### 2.    Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 - 0  
Telefax 03881 / 71 05 - 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Mallentin**  
für den Bereich Ortsmitte Schmachthagen

Auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Geltungsbereich wurde die zusammenfassende Erklärung gefertigt.

**1. Rechtsgrundlage**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzu zufügen.

**2. Umweltbezogene Informationen**

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht,
- Gutachten :
  - Untersuchungsbefund Nr.: 9773-9780/09, Heiden-Labor, Sondierung und chemische Untersuchung,
  - Stellungnahme über Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Prof. Reeck und Partner,
- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Übersicht der Stellungnahmen ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

**3. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Rahmen der Beteiligungen**

**3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Pläne erfolgte in der Zeit vom 13.08.2009 bis zum 14.09.2009. Die Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 29.07.2009 erfolgt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Anregungen oder Stellungnahmen durch Bürger zur Offenlage und zu umweltrelevanten Belangen abgegeben. In einem der Belange wurde auf die Notwendigkeit zur Regelung des anfallenden Oberflächenwassers hingewiesen. Durch die Planungsabsichten wurde dieser Belang beachtet. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird so gesichert, dass keine Beeinträchtigung von Dritten verbleibt. In einem Belang wurden Belange der Solaranlagen in Bezug auf glänzende Dachsteine in Frage gestellt; die Zulässigkeit von glänzenden Dachsteinen sollte unter Berücksichtigung, dass auch Solaranlagen gewährleistet werden, gegeben sein. Dieser Belang wurde nicht weiter beachtet. Die Solaranlagen sollen zulässig sein, um die Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Glasierte Dachpfannen sind nicht gestalterisches Ziel.

**3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.08.2009 am Aufstellungsverfahren unter Fristsetzung eines Monats frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4 ist in der Zeit vom 13.08.2009 bis 14.09.2009 erfolgt. Im Geltungsbereich sind überwiegend die unbebauten und ursprünglich baulich genutzten Flächen berücksichtigt. Lediglich ein bebautes Grundstück ist in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden maßgeblich folgende umweltrelevante Belange angesprochen, die im weiteren Verfahren beachtet wurden:

- Wasserrechtliche Belange.  
Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist auf die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers hingewiesen worden. Die Baugrundverhältnisse sollten untersucht werden, um die Möglichkeit der Versickerung zu überprüfen. Im Ergebnis wird die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch die Gemeinde untersucht und festgelegt. Die Ableitung in die nahe gelegene Vorflut ist vorgesehen.
- Immissionsschutzrechtliche Belange.  
Durch die Immissionsschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass der Umfang der Nutzung des verbleibenden Stallgebäudes auf dem Flurstück 128/17 mit Mistplatte unmittelbar nördlich der Villa und westlich des geplanten Wohngebietes zu beachten ist. Dieser Hinweis wurde beachtet. Die Anlagen werden hinsichtlich des Bestandes berücksichtigt. Es wird im Übergang von der Wohnbebauung zu dem Gebäude ein Grünstreifen vorgesehen.
- Naturschutzfachliche Belange.  
Die Belange des Artenschutzes wurden unter Berücksichtigung der konkreten Standortanforderungen beachtet. Gebäude und Anlagen wurden bereits beseitigt und die Fläche ist kaum bestockt. Insofern ergaben sich keine besonderen zu berücksichtigenden Belange.
- Abfallbehördliche Belange.  
Nach den Abrissarbeiten war festzustellen, dass keine Altlasten vorhanden sind und keine weiteren Belange zu berücksichtigen waren.
- Bauleitplanerische Belange.  
Hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzforderungen war zu überprüfen, inwiefern Zuordnungsfestsetzungen notwendig sind. Da nach dem Stand der Dinge zu erwarten war, dass keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusätzlich erforderlich wurden, konnte auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.
- Immissionsschutzrechtliche Belange der Umgebung.  
Durch das StAUN wurde darauf hingewiesen, dass Stallanlagen der landwirtschaftlichen Milchproduktion Mallentin GmbH zu berücksichtigen sind. Da diese sich in ausreichendem Abstand befinden, wurden diese Belange nicht weiter berücksichtigt.

### **3.3. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand durch Anschreiben vom 12.05.2010 statt; unter Hinweis auf die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.04.2010 bis 31.05.2010. Die Frist wurde für einen Monat gesetzt. Im Rahmen dieser Beteiligung haben nachfolgend aufgeführte Einwander eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben bzw. abwägungsrelevante Belange vorgebracht:

## II.1 Landkreis Nordwestmecklenburg vom 17.06.2010

### Untere Abfallbehörde

Es wurde mitgeteilt, dass keine Altlasten vorliegen. Es wurde auch mitgeteilt, dass keine Gewähr für die Freiheit von Altlasten vorgenommen wird. Die Begründung wurde in der Altlastensituation ergänzt. Es ist klarzustellen, dass eine ordnungsgemäße Beräumung erfolgt ist. Dies ist auch gutachterlich belegt.

### Untere Immissionsschutzbehörde

Seitens der Immissionsschutzbehörde wurden keine Hinweise vorgetragen, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass ihre Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB hinreichend beachtet sind.

### Untere Naturschutzbehörde

Durch die Stellungnahme der Naturschutzbehörde wurde auf die artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen. Diese artenschutzrechtlichen Belange werden entsprechend beachtet. Der Plan bzw. die Begründung setzt sich damit auseinander und geht von einer ordnungsgemäßen Behandlung aus. Das LUNG hat sich nicht mit einer Stellungnahme geäußert und somit keine Anregungen vortragen wollen.

Im Zusammenhang mit der Einleitung des Oberflächenwassers ist eine Vorflut auf externen Flächen herzustellen. Diese Vorflut wird so hergestellt, dass Eingriffe in Alleebäume nicht erfolgen.

### Bauleitplanerische Belange/wasserbehördliche Belange

Im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von der Straße wurde festgestellt, dass hier keine neue Nachweisführung erfolgt, da das Straßensystem funktioniert und nur geringfügig neue Privatstraßenanteile hinzukommen.

### Gesundheitsamt

Hinsichtlich der Belange von Gerüchen und Schall tritt eine Verbesserung ein. Somit sind Belange des Gesundheitsamtes nicht berührt.

## II.2 Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin vom 08.06.2010

Es wird klargestellt, dass Belange der Natur-, Wasser-, Boden- und Immissionsschutzbehörden nicht berührt sind.

## II.14 Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen vom 14.06.2010

Die Überprüfung der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut war vorzusehen. Die Versickerungssatzung kann nicht angewendet werden, obwohl sie besteht, weil die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht ausschließlich gegeben ist. Deshalb ist ein Entwässerungssystem bis zur Vorflut herzustellen. Die Errichtung dieses Entwässerungssystems wurde mit dem ZVG entsprechend abgestimmt.

## II.40 Wasser- und Bodenverband vom 27.05.2010

Die Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband bezüglich der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut wurden geführt, so dass eine Ableitung gesichert ist.

### **3.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)**

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 30.04.2010 bis zum 31.05.2010 stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Ostseezeitung am 16.04.2010, Lokalausgabe Grevesmühlen, veröffentlicht. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. In Bezug auf die Anregung der Öffentlichkeit ist darzustellen, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers schadlos gesichert wird, so dass weder Umweltbelange noch private Belange beeinträchtigt werden. Es wird ein leistungsfähiges System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers hergestellt.

### **3.5. Gemeindenachbarliche Abstimmungen (§ 2 (2) BauGB)**

Die gemeindenachbarliche Abstimmung fand im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2009 und im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 12.05.2010 statt. Die Frist war auf einen Monat festgelegt. Von Nachbargemeinden wurden keine Bedenken vorgebracht.

### **3.6. Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin hat den Satzungsbeschluss am 27.09.2010 gefasst. Die Belange waren behandelt worden. Es konnte davon ausgegangen werden, dass eine allgemein gültige Regelung gefunden wird und die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

### **3.7. Ergänzender Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Mallentin hat den ergänzenden Satzungsbeschluss gefasst, weil sich im Zusammenhang mit der Erörterung der Belange zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers neue Erkenntnisse ergeben haben. In Abstimmung mit dem Zweckverband wurde die Versickerungssatzung auch für weitere Grundstücke im Ort aufgehoben. Es wurden Möglichkeiten aufgezeigt, wie der zukünftige Unterhaltungsaufwand minimiert werden kann. So soll die vorhandene Vorflutleitung in der Straße, die zur Ableitung des Oberflächenwassers von der Straße hergestellt wurde, auch zur Ableitung des Notüberlaufs des Oberflächenwassers von den Grundstücken genutzt werden. Es werden Retentionsflächen geschaffen. Die Grundstückseigentümer werden verantwortlich gemacht, Entwässerungssysteme auf ihren Grundstücken herzustellen. Diese Belange wirken sich auch auf die nördlich des Plangebietes liegenden Grundstücke aus. Innerhalb des Plangebietes werden Anlagen auf Privatgrundstücken hergestellt, die eine direkte Einleitung des Notüberlaufs in die Straße zulassen bzw. werden im inneren des Plangebietes über die Nutzung der Grünfläche Retentionsflächen vorgehalten, die eine gedrosselte Ableitung zulassen. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse wurde der Satzungsbeschluss erneut gefasst. Da weitergehende Belange dadurch nicht berührt sind, wurde auf eine weitere Beteiligung oder nochmalige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verzichtet.

## **4. Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Naturschutzfachliche Belange

Die Wiederbebauung von ehemals versiegelten und bebauten Flächen; wird nicht als ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß Naturschutzausführungsgesetz angesehen. Auf die Erstellung einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet.

Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes berühren keine besonders geschützten Arten. Somit werden die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht tangiert.

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Hecken in der Umgebung des Plangebietes sind von den veränderten Zielen nicht berührt; somit unerhebliche Beeinträchtigungen.

### Belange von Wasser und Boden

Die Überplanung ehemals intensiv versiegelter Flächen erfolgt. Somit wird dem sparsamen Umgang mit der Ressource Grund und Boden Rechnung getragen.

Der Bereich mit der Verdachtsfläche des Vorkommens von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) soll gesondert festgesetzt werden. Eine differenzierte Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich nicht. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten; somit unerhebliche Beeinträchtigungen.

Maßgeblich positiv wirkt sich das überarbeitete System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus. Hier kann auf die umfassende Herstellung von zusätzlichen und neuen Vorflutleitungen verzichtet werden, da ein naturnahes System zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers über Retentionsflächen vorbereitet wird. Dieses System wurde nach Abstimmung mit dem Zweckverband neu geregelt. Dadurch kann zusätzlicher Leitungsbau reduziert werden.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um einen ehemals bebauten Bereich mit vorhandener Bebauung handelt, bestehen anthropogene Vorbelastungen. Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigung der Umweltbelange bewirken würde.

In Bezug auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist folgendes darzustellen:

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen gewesen, dass der bauliche Bestand erhalten bleibt und somit stärkere Versiegelungen verbleiben und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben.

Durch das Vorhaben finden zwar wieder Bodenversiegelungen statt. Es werden jedoch Flächen in Anspruch genommen, die ohne Absicht das Vorhaben durchzuführen, weiterhin mit landwirtschaftlichen Anlagen, Gebäuden und Flächenversiegelungen versehen gewesen wären. Es wird ein anthropogen vorgeprägter Raum genutzt. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind nicht zu erwarten.

Mallentin, den 30. Mai 2011

*S. Wigger*

Silvia Wigger  
Bürgermeisterin der Gemeinde Mallentin



Im Auftrag  
Planungsbüro Mahnel  
für die Gemeinde Mallentin