

# BEGRÜNDUNG

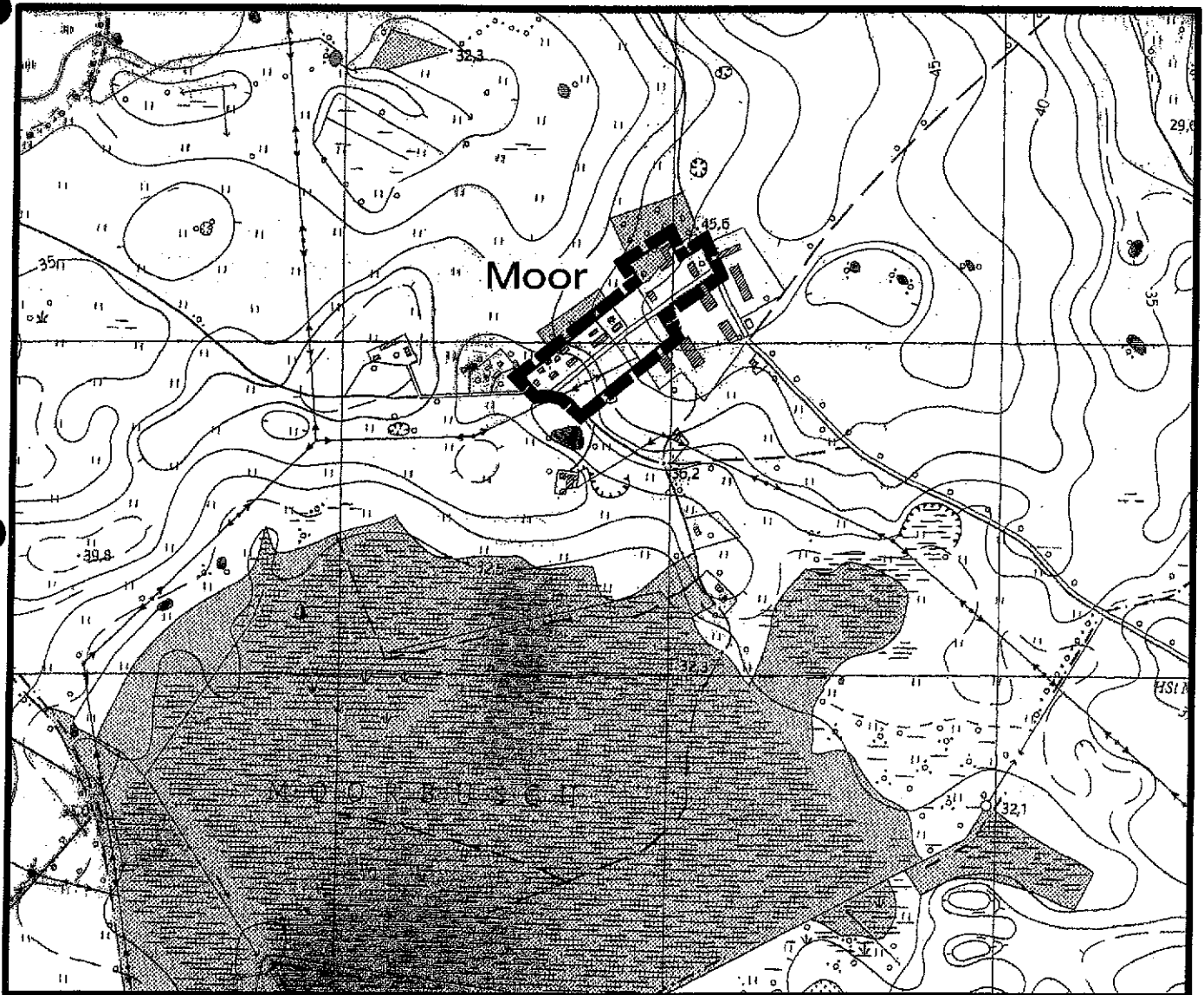
## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

### DER GEMEINDE

### MOOR-ROLOFSHAGEN

### FÜR DAS GEBIET "ORTSLAGE MOOR "



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. September 2002

# SATZUNG

## B E G R Ü N D U N G

### zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Moor- Rolofshagen für das Gebiet „Ortslage Moor“

| Inhaltsverzeichnis                                                            | Seite |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Moor- Rolofshagen</u></b> | 4     |
| 1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Moor- Rolofshagen                              | 4     |
| 1.2 Städtebauliches Konzept                                                   | 4     |
| <b>2. <u>Allgemeines</u></b>                                                  | 4     |
| 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches                                      | 4     |
| 2.2 Kartengrundlage                                                           | 4     |
| 2.3 Rechtsgrundlagen                                                          | 4     |
| 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes                                          | 5     |
| 2.5 Quellenverzeichnis                                                        | 5     |
| 2.6 Prüfung der UVP-Pflicht                                                   |       |
| <b>3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b>               | 6     |
| <b>4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>                        | 6     |
| <b>5. <u>Naturräumliche Einordnung</u></b>                                    | 7     |
| 5.1 Naturraum und Geologie                                                    | 7     |
| 5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen                   | 7     |
| <b>6. <u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</u></b>             | 7     |
| <b>7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>                                   | 8     |
| 7.1 Maß der baulichen Nutzung                                                 | 8     |
| 7.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen                          | 8     |
| 7.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden                                        | 8     |
| 7.4 Höhenlage                                                                 | 8     |
| 7.5 Mindestgrundstücksbreite                                                  | 9     |
| 7.6 Flächennutzungen                                                          | 9     |
| 7.7 Flächennachweis                                                           | 10    |
| <b>8. <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></b>                          | 10    |
| 8.1 Dächer                                                                    | 10    |
| 8.2 Außenwände                                                                | 10    |
| 8.3 Abfallbehälter                                                            | 11    |
| 8.4 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken                         | 11    |
| 8.5 Werbeanlagen                                                              | 11    |
| 8.6 Baukörpergestaltung von Doppelhäusern                                     | 11    |
| 8.7 Bußgelder                                                                 | 11    |
| <b>9. <u>Verkehrliche Erschließung</u></b>                                    | 11    |
| 9.1 Öffentliche Straße und private Straßen                                    | 11    |
| 9.2 Ruhender Verkehr                                                          | 12    |

|            |                                                                                 |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10.</b> | <b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>                                               | <b>12</b> |
| 10.1       | Wasserversorgung                                                                | 12        |
| 10.2       | Versorgung mit elektrischer Energie                                             | 12        |
| 10.3       | Gasversorgung                                                                   | 13        |
| 10.4       | Fernmeldeversorgung                                                             | 13        |
| 10.5       | Feuerschutzeinrichtungen                                                        | 13        |
| 10.6       | Abwasserentsorgung - Schmutzwasser                                              | 13        |
| 10.7       | Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser                                          | 14        |
| 10.8       | Abfallentsorgung                                                                | 14        |
| <b>11.</b> | <b><u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u></b>                  | <b>14</b> |
| 11.1       | Planungskonzept                                                                 | 14        |
| 11.2       | Beschreibung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen                          | 14        |
| 11.3       | Ermittlung des Kompensationsbedarfs                                             | 15        |
| 11.3.1     | Gesetzliche Grundlage                                                           | 15        |
| 11.3.2     | Methodik                                                                        | 16        |
| 11.3.3     | Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft<br>und der Eingriffswirkungen | 16        |
| 11.3.3.1   | Beurteilungsraum und Eingriffswirkung                                           | 16        |
| 11.3.3.2   | Bestandsbeschreibung des Plangebietes                                           | 16        |
| 11.3.3.3   | Übersicht der Flächeninanspruchnahme für den Eingriff                           | 17        |
| 11.3.3.4   | Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs                      | 18        |
| 11.3.3.5   | Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs                                | 20        |
| 11.3.4     | Kompensationswertermittlung und geplante Maßnahmen                              | 20        |
| 11.3.4.1   | Anrechenbare Minderungsmaßnahmen                                                | 20        |
| 11.3.4.2   | Standorte für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen                                  | 21        |
| 11.3.4.3   | Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung                          | 21        |
| <b>12.</b> | <b><u>Immissionsschutz</u></b>                                                  | <b>22</b> |
| 12.1       | Schallimmissionen                                                               | 22        |
| 12.2       | Geruchsimmissionen                                                              | 22        |
| <b>13.</b> | <b><u>Bodenschutz / Abfall- und Kreislaufwirtschaft</u></b>                     | <b>22</b> |
| 13.1       | Bodenschutz                                                                     | 22        |
| 13.2       | Abfall- und Kreislaufwirtschaft                                                 | 22        |
| <b>14.</b> | <b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>                                  | <b>23</b> |
| <b>15.</b> | <b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>                            | <b>23</b> |
| 15.1       | Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden                     | 23        |
| 15.2       | Anzeigen des Baubeginns bei Erdarbeiten                                         | 23        |
| 15.3       | Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen                      | 23        |
| 15.4       | Munitionsfunde                                                                  | 23        |
| <b>16.</b> | <b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>                                     | <b>24</b> |
| <b>17.</b> | <b><u>Arbeitsvermerke</u></b>                                                   | <b>25</b> |

## **1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Moor- Rolofshagen**

### **1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Moor-Rolofshagen**

Die Gemeinde Moor-Rolofshagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Kleinstadt Klütz an. Zur Gemeinde Moor- Rolofshagen gehören neben dem Hauptort Rolofshagen die Ortschaften Parin sowie Moor, Pohnstorf, Dorf und Hof Gutow und Kussow.

Die Gemeinde Moor- Rolofshagen ist vorrangig landwirtschaftlich geprägt. Die Gemeinde besitzt ca. 600 Einwohner und umfasst eine Fläche von ca. 2.117 ha. Der Ort Moor zählt ca. 60 Einwohner.

### **1.2 Städtebauliches Konzept**

Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Für behutsam erweiternden Eigenbedarf möchte die Gemeinde Moor- Rolofshagen die günstige territoriale Lage in Ostseennähe zwischen den Städten Lübeck und Wismar nutzen, um die Wohnfunktion geringfügig weiter zu entwickeln. Die Bevölkerungszahl soll damit zumindest stabilisiert werden. Dem langsamen Sterben der ländlichen Siedlungen soll mit der Bereitstellung von attraktivem Bauland begegnet werden. Die Wohnqualität der einzelnen Dörfer soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. Die einzelnen Ortslagen sollen baulich lediglich abgerundet werden. Eine starke Durchgrünung der Ortslagen ist beabsichtigt.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Pfangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Ortslage Moor“ wird begrenzt:

- |                       |                                                              |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|
| - im Nordosten        | durch Gärten und Ackerflächen,                               |
| - im Osten            | durch landwirtschaftliche Gebäude und Ackerflächen,          |
| - im Süden und Westen | durch Dauergrünland und die Kreisstraße Roggenstorf – Gutow. |

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Ortslage Moor“ dient die amtliche Flurkarte, die auf den Maßstab M 1 : 1.000 vergrößert wurde.

### **2.3 Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortslage Moor“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), seit dem 1. Januar 1998 gültig;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.

- 132), geändert durch das 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 Nr. 3),
  - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612);
  - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

## **2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Ortslage Moor“ besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält ebenso die Ausgleichs- und Ersatzregelung.

## **2.5 Quellenverzeichnis**

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Ortslage Moor“ der Gemeinde Moor- Rolofshagen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993;
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996;
- Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Moor und der ehemaligen Gemeinde Parin.

## **2.6 Prüfung der UVP-Pflicht**

Die Gemeinde Moor-Rolofshagen hat die Notwendigkeit zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung überprüft. Gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes wurde das Vorhaben unter Gliederungspunkt 18, bauplanungsrechtliche Vorhaben, überprüft. Danach ist das Vorhaben nach Ziffer 18.7 der Anlage 1 zu beurteilen.

Nach Ziffer 18.7 der Anlage 1 ist die Prüfpflicht für folgende Vorhaben festgelegt:

- Bau eines Städtebauprojektes für Sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren.

Für die Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche die Entscheidungsgrundlage.

Für Grundflächen von 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr wäre eine UVP durchzuführen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Für Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG, zutreffend.

Da die maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, besteht das Erfordernis für die Durchführung einer UVP-Vorprüfung und einer UVP nicht. Innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine Gesamtgrundfläche (maximal versiegelbare Fläche) von 0,206ha. Die Wohngebietsfläche mit einer Gesamtgröße von 18.590m<sup>2</sup> wird nur zu etwa 20-25% bebaut. Die Prüfgrenze für eine UVP bzw. ein UVP-Vorprüfung wird damit erheblich unterschritten.

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

Die Gemeinde Moor- Rolofshagen stellt den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Ortslage Moor“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und / oder Doppelhäusern zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur umfassenden Konfliktbewältigung - mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander – durchgeführt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der planerischen Konfliktbewältigung kommt der Eingriffs- und Ausgleichsregelung eine wesentliche Bedeutung zu.

Das hauptsächliche Ziel für die Ortslage von Moor besteht darin, die einseitige Gebäudereihe mit den beiden Mehrfamilienwohnblocks durch analoge Bebauung der anderen Straßenseite ortsgestaltend abzurunden.

Diese Absicht befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich eine Wohnbaufläche ausweist.

Zunächst hatte die Gemeinde beabsichtigt, eine Abrundungssatzung aufzustellen. Da sich die Rechtslage verändert hat, die Abrundungssatzung nicht mehr als geeignetes Planungsmittel beurteilt wird zur Schaffung des Planungsrechts für diesen Standort, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Moor-Rolofshagen verfügt nur noch über wenig planungsrechtlich gesicherte oder nach § 34 BauGB bebaubare Flächen.

Die Entwicklungsziele für den Ortsteil Moor wurden hinsichtlich des Wohnens und der Entwicklung der Wohnfunktion dargestellt. Die Gemeinde Moor-Rolofshagen ist bekanntlich aus den Gemeinden Moor, Parin und deren Zusammenlegung entstanden. Der Hauptort für die Gemeinde ist Rolofshagen. Hier wurde auch der Bebauungsplan Nr. 1 realisiert. Zusätzlich soll als zweiter Wohnstandort die Ortslage Moor betrachtet werden. Im Einvernehmen mit den Zielen des Flächennutzungsplanes ist die Fläche festgesetzt.

### **4. Einordnung in übergeordnete Planungen**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

- Die Gemeinde Moor- Rolofshagen gehört dem Amt Klützer Winkel an;
- Die Gemeinde Moor- Rolofshagen liegt in einem wenig zerschnitten, störungsarmen Landschaftsraum;
- Südlich von Moor liegt in weniger als 1 km Entfernung das NSG „Moorer Busch“;
- Die Gemeinde Moor- Rolofshagen liegt knapp südlich des Fremdenverkehrs-entwicklungsraumes „Nordwestmecklenburgische Küste“;
- Die Ackerwertzahlen liegen in der Gemeinde im Durchschnitt über 40. Die Flächen besitzen damit eine besondere natürliche Eignung für die Landwirtschaft;

Im Flächennutzungsplan sind für den Ort Moor nach der Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen ausgewiesen.

## **5. Naturräumliche Einordnung**

### **5.1 Naturraum und Geologie**

Die Gemeinde Moor- Rolofshagen liegt naturräumlich im Grenzraum der Landschaftszonen „Ostseeküstengebiet“ im Norden und „Höhenrücken und Seenplatte“. Kleineräumiger lässt sich das Gemeindegebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“ angrenzend an die „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ zuordnen.

In der Feingliederung liegt das Gemeindeterritorium in der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ im Übergang zum „Westlichen Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

Die Gemeinde liegt in der Grundmoräne. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist.

Das Plangebiet liegt zwischen 35 und 46 m ü.HN. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten bis zum ehemaligen Dreiseithof stetig an, um dann bis zur östlichen Plangebietsgrenze relativ eben weiter zu verlaufen.

### **5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Moor. Eine Bestandsbeschreibung befindet sich unter Gliederungspunkt 11.3.3.2 dieser Begründung.

## **6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept**

Planerisches Ziel der Gemeinde Moor- Rolofshagen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage Moor“ ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen.

Das Plangebiet soll durch Grünstrukturen in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Verkehrlich ist das kleine Dorf Moor über die Kreisstraße Rolofshagen – Gutow an das regionale Straßennetz angebunden. Die geplanten 7 Ergänzungsbaugrundstücke liegen an der Gemeindestraße.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im wesentlichen durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der maximalen Traufhöhe,
- der maximalen Firsthöhe.

bestimmt. Zusätzlich wird die Dachneigung in einem Rahmen festgelegt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan in den Nutzungsschablonen enthalten.

In Abweichung von den Festsetzungen für das WA 3 – Gebiet ist für die mit dem Giebel zur Straße stehenden und den Dreiseithof begrenzenden Gebäude eine Ausnutzung in Form zweigeschossiger Gebäude mit Flachdach im Unterschied zu dem eingeschossig festgesetzten Gebäude mit Steildach denkbar.

Für den Dreiseithof kann unter Betrachtung der historischen Situation diese Abweichung hingenommen werden, ansonsten ist lediglich die eingeschossige Bebauung denkbar; bis auf den Bestand. Auf eine Festsetzung im Plan wurde bisher verzichtet.

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

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur hinter dem Gebäude zulässig; hinter der in bezug auf die öffentliche Straße rückwärtigen Gebäudefront. Ausnahmsweise sind Anlagen für Nebenanlagen für die Müllentsorgung innerhalb von Einfriedungen auch im Vorgartenbereich zulässig. Diese Anlagen sind entsprechend einzufrieden.

### **7.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhäushälfte begrenzt.

### **7.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

#### **7.5 Mindestgrundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Um eine aufgelockerte und dorftypische Bebauung zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zu den erforderlichen Grundstücksbreiten getroffen.

Innerhalb des Plangebietes werden die Grundstücksbreiten festgesetzt. Für Einzelhäuser sind mindestens Grundstücksbreiten von 25,00 m vorzusehen. Für Doppelhäuser sind mindestens 30,00 m Grundstücksbreite vorzusehen; dies bedeutet je Doppelhaushälfte mindestens 15,00 m.

Die Gemeinde möchte damit erreichen, dass ein lockere ortstypische Grundstücksüberbauung erfolgt. Mit den festgesetzten Grundstücksbreiten orientiert sich die Gemeinde in etwa an der ortstypischen Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite. Eine engere Grundstücksbreite wirkt aus städtebaulichen Gründen in jedem Fall unverhältnismäßig und soll durch die gewählte Festsetzung unterbunden werden.

#### **7.6 Flächennutzungen**

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen als öffentliche Straße - Gemeindestraße
- Grünflächen als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Schutzgrün sowie als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün und Obstwiese.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt:

- Erhaltungsgebot für Bäume,
- Anpflanzgebot für Bäume.

Bereiche unterschiedlicher Nutzung werden gegeneinander abgegrenzt.

Entfallende Darstellungen werden entsprechend ausgekreuzt.

## 7.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.2 „Ortslage Moor“ beträgt ca. 2,50 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

| Flächennutzung                      | Flächengröße in m <sup>2</sup>         |
|-------------------------------------|----------------------------------------|
| Wohngebiete WA 1 bis WA 4           | 18.590                                 |
| Straßenverkehrsflächen              | 2.110                                  |
| Spielplatzfläche                    | 300                                    |
| Grünflächen – öffentlich und privat | 4.010                                  |
| <b>Gesamtfläche</b>                 | <b>25.010 m<sup>2</sup> ( 2,5 ha )</b> |

## 8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

### 8.1 Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Dächer auszubilden und mit Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind engobierte Dachziegel). Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

### 8.2 Außenwände

Innerhalb des Plangebietes sind Außenwände als Verblendmauerwerk, als geputzte Fassade und als Holzfassade zulässig. Glatt verputzte Außenwandflächen und Außenwandflächen aus Holz sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb oder ocker zulässig.

Der Blockhausstil ist unzulässig.

Nicht zulässig sind: hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen.

Die vorhandene straßenseitige Bebauung zeichnet sich durch einfache eingeschossige Wohnhäuser mit Steildach aus. Der Blockhausstil ist für den dörflichen Charakter unpassend und soll unbedingt vermieden werden.

### **8.3 Abfallbehälter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

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

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

### **8.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m (0,18 qm) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.

### **8.6 Baukörpergestaltung von Doppelhäusern**

Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Ansicht, Gestaltung und Materialwahl gleichartig zu gestalten.

### **8.7 Bußgelder**

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

## **9. Verkehrliche Erschließung**

### **9.1 Öffentliche Straße und private Straßen**

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Gemeindestraße in der Ortslage Moor. Entlang der Nordseite dieser Straße existiert bereits bis auf eine Lücke Wohnbebauung. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 umfassen die Festschreibung des Bestandes und die abrundende Ergänzung südlich der Dorfstraße. WA 4 liegt auf der südlichen, bisher unbebauten Straßenseite. Alle geplanten Baugrundstücke liegen in der ersten Baureihe, so dass die verkehrliche Erschließung von der Gemeindestraße direkt über Hofzufahrten erfolgen kann.

## **9.2 Ruhender Verkehr**

Eine zusätzliche Bereitstellung von Parkplätzen im Plangebiet erfolgt nicht und ist aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken bisher nicht bekannt.

### **10.1 Wasserversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine Trinkwasserschutzzone. Die Gemeinde Moor-Rolofshagen ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen angeschlossen.

Der vorhandene Leitungsbestand Trinkwasser (100 AZ) verläuft teilweise über private Grundstücke. Für diese Leitung ist eine Umverlegung in den öffentlichen Bereich auf Kosten des Erschließungsträgers notwendig. Hierzu ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich.

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden. Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger die anfallenden Kosten zu tragen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG.

### **10.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Ort Moor wird durch die e.dis GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden.

Entlang der südlichen Baugebietsgrenze von WA 4 verläuft eine 4 KV- Freileitung. Weiterhin befinden sich unterirdische Stromversorgungskabel innerhalb des Plangebietes. Vor einer Bebauung ist die Umverlegung der Leitungen auf den betroffenen Grundstücken zu Lasten dieser Verursacher vorzunehmen.

Bei Kreuzungen und Näherungen von Leitungen der e.dis sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig. Eine Einweisung ist rechtzeitig zu beantragen.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist die e.dis auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum angewiesen. Kabel werden in einer Tiefe von 0,6 – 0,8m vorgesehen.

### **10.3 Gasversorgung**

Moor ist bisher nicht an das zentrale Gasversorgungsnetz angeschlossen.

### **10.4 Fernmeldeversorgung**

Der Ort Moor ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen.

Vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine Aufgrabeanzeige bei der Deutschen Telekom AG in Gägelow vorzulegen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können.

### **10.5 Feuerschutzeinrichtungen**

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Moor-Rolofshagen gewährleistet.

Für die Bereitstellung von Löschwasser kann der vorhandene Teich im Ort genutzt werden.

Für den vorhandenen baulichen Bestand existiert bereits eine Sondervereinbarung mit dem Zweckverband Grevesmühlen. Sollte die Vereinbarung nicht ausreichen (Berücksichtigung der neuen Bauflächen) wird eine neue Sondervereinbarung mit dem Zweckverband abgeschlossen. Der Zweckverband ist nach eigenen Angaben in der Lage, die entsprechende Menge Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereitzustellen. In Plangebietsnähe gibt es zwei Hydranten und zwei Teiche, die für Zwecke der Löschwasserversorgung zur Verfügung stehen.

### **10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Modalitäten zur Schmutzwasserbeseitigung sind für den Einzelfall mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen abzustimmen.

Nach Aussage des Zweckverbandes ist die Ortslage Moor zur Zeit von der zentralen Abwasserbeseitigungspflicht befreit, so dass das Schmutzwasser über dezentrale Entwässerungsanlagen zu entsorgen ist. Diese Befreiung berührt nicht die Entleerung und den Transport des in den Kleinkläranlagen anfallenden Klärschlammes sowie die Entleerung und den Transport des Inhaltes von abflusslosen Sammelgruben durch den ZVG zum Zwecke der kostenpflichtigen Entsorgung.

Die Gemeinde orientiert auf eine lokal begrenzte Schmutzwasserbeseitigungsanlage. Einzelanlagen sollen aber gleichfalls möglich sein.

#### **10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Für die im wasserwirtschaftlichen Einzugsgebiet Moor vorhandene Vorflut obliegt die Gewässerunterhaltung dem Wasser- und Bodenverband „Stepenitz - Maurine“ mit Sitz in Grevesmühlen.

Soweit eine Versickerung auf den Grundstücken selbst nicht möglich ist, kann das Kleingewässer südwestlich des Plangebietes zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser genutzt werden. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 35m zum Plangebiet. Aufgrund des vorhandenen Gefälles kann eine Ableitung über ein Rohrleitungssystem problemlos erfolgen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Dieses Gewässer dient gleichzeitig der Löschwasserbereitstellung.

#### **10.8 Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

### **11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft**

#### **11.1 Planungskonzept**

Durch die geplante Bebauung wird die bisher bestehende einseitige Bebauung der Dorfstraße durch Bebauung auf der bisher freien Südseite ergänzt. Für die Neubebauung wird Intensivgrünland beansprucht. Der Dorfkinderspielplatz wird weiter nach Nordosten verlegt. Auf der Nordseite wird eine Baulücke, die derzeit Garten- und Grabeland ist mit einem Bauplatz geschlossen.

Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten. Rodungen von Großgehölzen werden bei der Realisierung des Projektes nicht erforderlich.

Durch den äußeren Abschluss der Baugrundstücke mit einer zu pflanzenden Hecke und der Umfriedung des neuen Spielplatzes erhöht sich der Gehölzanteil im Siedlungsbereich beträchtlich.

Diese Entwicklungsziele werden im Zuge der Realisierung der baulichen Anlagen als Minderungs- und Ersatzmaßnahmen im naturschutzfachlichen Sinne sowie als Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt.

#### **11.2 Beschreibung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen**

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von Freiflächen unerlässlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft

sind so gering wie möglich zu halten. Hochwertige vorhandene Biotope sind zu erhalten.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Moor- Rolofshagen für das Gebiet „Ortslage Moor“ berücksichtigt diese Erfordernisse und trifft entsprechende Festsetzungen:

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzpflanzung (Hecke) auszubilden und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00m vorzusehen. Alle 20 m ist ein Laubbaum als „Überhälter“ zu setzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

- |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bäume 1. Ordnung: | Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ),<br>Gemeine Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ),<br>als Hochstamm, mit Ballen, StU. mind. 12- 14 cm;                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bäume 2. Ordnung: | Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ),<br>Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ),<br>als Heister, 2 x verpflanzt, m.B. Höhe 200-250 cm;                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sträucher:        | Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ),<br>Gemeine Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ),<br>Schlehe/ Schwarzdorn ( <i>Prunus spinosa</i> ),<br>Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> ),<br>Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ),<br>Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ),<br>als Strauch, ohne Ballen, 2 x verpflanzt, Höhe 60- 100 cm. |

Auf den Anpflanzflächen ist jeweils zur offenen Landschaft hin ein 2,50m breiter Brachesaum (Sukzessionsstreifen) zu belassen.

Die mit Erhaltungsgeboten belegten Einzelbäume (Kastanien) sind dauernd zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze ist eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Auf jedem der 7 neuen Baugrundstücke ist straßenseitig zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze eine Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), StU 18-20 cm zu pflanzen.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese nördlich WA 3 ist Landschaftsrasen für extensive Nutzung anzusäen und 2 x jährlich zu mähen und zu beräumen.

In die Wiesenfläche sind im Rasterabstand von 8 bis 12m Obstbäume als Hochstamm in Zuchtsorten der Gattungen Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Cerasus*) und Pflaume (*Prunus*) mit einem Stammumfang von 10-12cm zu pflanzen. Die Obstbäume sind mit einem fachgerechten Obstbaumschnitt dauerhaft zu pflegen. Das Obst wird Allgemeingut.

### 11.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

#### 11.3.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 11 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so

auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar,...hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

### 11.3.2 Methodik

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen wird dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben.

Die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Anlageteil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen ( Anlage 1 – 17 ).

Während im Anlageteil B die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil A allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in M-V erläutert.

Die Hinweise sind kein dogmatisches und standardisiertes Instrument, sondern sind entsprechend der Einzelfallsituation variabel anwendbar.

Die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ stellen somit eine Art Grundprinzip für die Nachweisführung zur Eingriff- Ausgleichs- Bilanzierung dar.

### 11.3.3 Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen

#### 11.3.3.1 Beurteilungsraum und Eingriffswirkung

Das Bauvorhaben erfolgt in der Ortslage Moor auf einer derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche. Der Gesamtbeurteilungsraum für die Eingriffsauswirkungen reicht kaum über den Plangeltungsbereich hinaus.

Negative Auswirkungen auf Biotope der Offenlandschaft sind nicht zu erwarten. Auch mit funktionsbezogenen Beeinträchtigungen ist nur in sehr geringem Maße zu rechnen.

Größe des Plangebietes (= Wirkraum des Eingriffs) 25.010 m<sup>2</sup> ( 2,5 ha )

Von einer Erhöhung der bestehenden Wirkungen auf Natur und Landschaft durch die ergänzende Neubebauung kann kaum ausgegangen werden.

Zu berücksichtigen sind im Wirkraum im Wesentlichen die unmittelbar durch die Planungsabsichten vereinnahmten und beeinträchtigten Flächen innerhalb des Plangebietes.

#### 11.3.3.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet nimmt den Großteil der Ortslage von Moor ein.

Nördlich der Dorfstraße stehen in einer Reihe entlang der Straße Wohnhäuser, zwei 2-geschossige 4- Familienhäuser in Plattenbauweise und zwei ältere Doppelhäuser. Die Wohnhäuser besitzen hofseitig sehr große Nutzgartenfläche. Der östliche Teil des Plangeltungsbereiches umfasst die Flächen einer ehemaligen Hofstelle in typischer Dreiseitstellung der freistehenden Gebäude. Das westseitige Flügelgebäude ist nahezu

gänzlich abgerissen. Das Haupthaus steht leer und wird gegenwärtig ausgeräumt. Das ostseitige Flügelgebäude ist ein Stallgebäude, welches zur Zeit auch als Pferdestall genutzt wird. Östlich schließt an den Stall eine Auslaufläche für die Tiere an. Die vorstehend beschriebene Bebauung wird im Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Moor- Rolofshagen berücksichtigt.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten bis auf Höhe der Hofstelle stetig an. Die für Neubebauung vorgesehenen Teilflächen des Plangebietes werden auf der Südseite der Dorfstraße mit einer Unterbrechung durch den Kinderspielplatz des Dorfes von Intensivgrünland eingenommen. Auf dem Grünland dominieren Futtergräser, wie Weidelgrassorten (*Lolium spec.*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Die geplante Baufläche auf der Nordseite des Plangebietes - in der Lücke - ist gegenwärtig unbebaut und nimmt Garten- und Grabeland mit einigen Obstgehölzen ein. An der Einmündung der Dorfstraße in die Kreisstraße nach Roggenstorf stehen straßenbegleitend 4 Roßkastien (*Aesculus hippocastanum*) und eine jüngere Birke. Gegenüber der Baulücke nördlich der Dorfstraße stehen 9 junge Linden (*Tilia spec.*) und daneben schließt sich der Dorfspielplatz an, bestückt mit mehreren Spielgeräten und einer Sitzbank.

### 11.3.3.3 Übersicht der Flächeninanspruchnahme für den Eingriff

| Nutzung Bestand                                           | Fläche in m <sup>2</sup> | Nutzung Planungsabsicht                                                         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Wohnbaufläche<br>- Mehrfamilienhäuser                  | 3.325,00                 | Allgemeines Wohngebiet<br>WA 1- Bestandssicherung,<br>Schließung einer Baulücke |
| 2. Wohnbaufläche<br>- Doppelhäuser<br>- Baulücke (Garten) | 4.570,00                 | Allgemeines Wohngebiet<br>WA 2- Bestandssicherung                               |
| 3. Wohnbaufläche<br>- Hofstelle                           | 5.550,00                 | Allgemeines Wohngebiet<br>WA 3- Ensembleschutz                                  |
| 4. Intensivgrünland                                       | 5.145,00                 | Allgemeines Wohngebiet<br>WA 4- Neubaugebiet                                    |
| 5. Intensivgrünland                                       | 300,00                   | Spielplatz östlich von WA 4                                                     |
| 6. Intensivgrünland und<br>Gartenland                     | 3.580,00                 | Öffentliche und private<br>Grünflächen                                          |
| Nutzung Bestand                                           | Fläche in m <sup>2</sup> | Nutzung Planungsabsicht                                                         |
| 7. Verkehrsflächen,<br>Dorfstraße                         | 2.110,00                 | Dorfstraße                                                                      |
| <b>Plangebungsbereich:</b>                                | <b>25.010,00</b>         | <b>( 2,50 ha )</b>                                                              |

### 11.3.3.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

#### a) Liste der betroffenen Biotoptypen im Untersuchungsraum

- Wertkriterien und Status

| Biotoptyp M-V | Biotoptyp                                      | Regenerationsfähigkeit | Rote Liste Biotoptypen BRD | Status |
|---------------|------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|--------|
| 1. 2.7.1      | Älterer Einzelbaum (BBA)                       | 4                      | 3 / 2                      | -      |
| 2. 9.3.2      | Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)   | -                      | 1                          | -      |
| 3. 13.1.1     | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) | 1 - 2                  | -                          | -      |
| 4. 13.8.3     | Nutzgarten (PGN)                               | -                      | -                          | -      |
| 5. 13.10.2    | Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)        | -                      | 1 - 2                      | -      |
| 6. 14.5.1     | Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)            | -                      | -                          | -      |
| 7. 14.5.4     | Einzelgehöft (ODE)                             | -                      | -                          | -      |
| 8. 14.7.5     | Dorfstraße (OVL)                               | -                      | -                          | -      |

#### b) Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung (Totalverlust)

| Biotoptyp M-V        | Biotoptyp                                                  | Flächenbeeinträchtigung, ca. in m <sup>2</sup> | Linke Spalte: Wertstufe<br>Rechte Spalte: Eingriffsformel<br>Eingriffsfläche (A)<br>x Kompensationserfordernis (Ke)<br>+ Zuschlag Versiegelung (ZV)=0,5<br>bzw. Teilversiegelung (TV)= 0,2<br>x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)<br><br><b>A x (Ke + ZV/TV) x KF</b> |                                        | Flächenäquivalent für die Kompensation, KFÄ. in m <sup>2</sup> |
|----------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 9.3.2                | Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) für WA- 4     | 2.060                                          | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                 | $2.060 \times (1,5 + 0,5) \times 0,75$ | 3.090,00                                                       |
| 13.8.3               | Nutzgarten (PGN) für den Bauplatz in WA- 2                 | 500                                            | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                 | $500 \times (0,8 + 0,5) \times 0,75$   | 487,50                                                         |
| 13.10.2              | Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ) für den Spielplatz | 300                                            | 1 - 2                                                                                                                                                                                                                                                                             | $300 \times (1,5 + 0,2) \times 0,75$   | 382,50                                                         |
| <b>Flächensumme:</b> |                                                            | <b>2.860</b>                                   | <b>Summe der KFÄ.:</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        | <b>3.960,00</b>                                                |

**c) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust = Wirkzone I**

| Biototyp M-V         | Biototyp                                                          | Flächenbeeinträchtigung in m² | Linke Spalte: Wertstufe<br>Rechte Spalte: Eingriffsfläche (A)<br>x Kompensationserfordernis (Ke)<br>+ Zuschlag Versiegelung = 0,5<br>bzw. Teilversiegelung = 0,2<br>x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)<br><br>$A \times (Ke + ZV/TV) \times KF$ |                                | Flächenäquivalent für die Kompensation, KFA, in m² |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|
|                      |                                                                   |                               |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |                                                    |
| 9.3.2                | Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) für WA- 4            | 3.085                         | 1                                                                                                                                                                                                                                                            | $3.085 \times 1,0 \times 0,75$ | 2.313,75                                           |
| 9.3.2                | Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) für neuen Spielplatz | 300                           | 1                                                                                                                                                                                                                                                            | $300 \times 1,0 \times 0,75$   | 225,00                                             |
| 13.8.3               | Nutzgarten (PGN)                                                  | 740                           | 0                                                                                                                                                                                                                                                            | $740 \times 0,8 \times 0,75$   | 444,00                                             |
| <b>Flächensumme:</b> |                                                                   | <b>4.125</b>                  | <b>Summe der KFA:</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                                | <b>2.982,75</b>                                    |

**d) Biotopbeeinträchtigung durch mittelbare Eingriffswirkungen**

- WIRKZONE I

Entfällt!

| WIRKZONE II - ca. 0,7650 ha , auf 10 m bis maximal 25 m Tiefe geringfügige Außenwirkung |                                                        |   |                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------|
| 9.3.2                                                                                   | Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) für WA- 4 | 1 | Keine Anrechnung, da Wertstufen < 2 ! |             |
| 13.8.3                                                                                  | Nutzgarten (PGN) für den Bauplatz in WA- 2             | 0 |                                       |             |
| <b>Summe der Wirkbereiche I + II in m² :</b>                                            |                                                        |   |                                       | <b>0,00</b> |
| <b>Flächenäquivalent- Punkte in m²:</b>                                                 |                                                        |   |                                       | <b>0,00</b> |

**e) Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen**

Nicht betroffen.

#### f) Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Nicht betroffen.

#### g) Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Abiotische Sonderfunktionen sind von der Art und dem Umfang der Eingriffe für den Wohnungsbau nicht betroffen.

#### h) Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Planvorhaben übt auf das Landschaftsbild keinen merklichen Einfluss aus, da eine Bepflanzung zur Landschaft nach Süden hin vorgesehen ist.

#### 11.3.3.5 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Ermittelte Flächenäquivalente für den Kompensationsbedarf (KFÄ) :

|                                           |   |                 |
|-------------------------------------------|---|-----------------|
| - für den Totalverlust                    |   | 3.960,00 m² KFÄ |
| - für den Funktionsverlust ( Wirkzone I ) | + | 2.982,75 m² KFÄ |
| - für die Wirkzone II                     |   | 0               |
| - Berücksichtigung von Sonderfunktionen   |   | 0               |

Gesamtsumme Kompensationsbedarf : **6.942,75 m² KFÄ.**  
(0,6943 ha KFÄ.)

#### 11.3.4. Kompensationswertermittlung und geplante Maßnahmen

##### 11.3.4.1 Anrechenbare Minderungsmaßnahmen

| Kompensationsmaßnahme                                               | Fläche<br>(ha) | Wert-<br>stufe | Kompen-<br>sations-<br>wertzahl | Wirkungs-<br>faktor | Flächenäquivalent<br>A x Kw x Wf<br>(in m² KFÄ) |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Anrechenbare Minderungsmaßnahmen</b>                             |                |                |                                 |                     |                                                 |
| 1. Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen mit Immissionsschutzfunktion | 2.620          | 2              | 2,5                             | 0,8                 | 5.240,00                                        |
| 2. Entwicklung einer Obst-wiese                                     | 960            | 2              | 2,0                             | 0,7                 | 1.344,00                                        |
| <b>Anrechnung von Minderungsmaßnahmen :</b>                         |                |                |                                 |                     | <b>6.584,00</b>                                 |

|                                                |                                |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Gesamtsumme Kompensationsbedarf:</b>        | <b>- 6.942,75 m² KFÄ</b>       |
| abzüglich der Minimierungsmaßnahmen :          | <b>+ 6.584,00 m² KFÄ</b>       |
| Verbleibendes Kompensationserfordernis :     Σ | <b><u>- 358,75 m² KFÄ.</u></b> |

#### 11.3.4.2 Standorte für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

| Naturschutzfachliche<br>Ersatzmaßnahme<br>Lage / Standort /<br>Gegenwärtige Nutzung                                                                                                                                                                                                                 | Eigentümer<br>Flurkataster                                             | Teilfläche für Ersatz<br>A in m² | (Biotopwertstufe)<br>Kompensations-<br>wertzahl Kw | Wirkfaktor Wf | Kompensations-<br>flächenäquivalent<br>(in m² KFÄ)<br>A x Kw x Wf |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Benötigtes<br>Ersatzflächenäquivalent:                                 |                                  |                                                    |               |                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                                  |                                                    |               | <b>- 358,75</b>                                                   |
| <b>N1. Pflanzung von Hoch-<br/>stämmen heimischer Arten<br/>als Einzelbäume auf den<br/>7 Baugrundstücken<br/>nahe der anliegenden<br/>Gemeindestraße,<br/>bspw. Gemeine Mehlsbeeren,<br/>Stammumfang: 18- 20 cm,<br/>Baumscheibe: mind. 12 m²,<br/>anrechenbares KFÄ. = 25 m².</b>                 | Gemeinde<br>Moor-<br>Rolofshagen<br><br>Gemarkung<br>Flur<br>Flurstück | 7<br>x<br>25<br>=<br><br>210     | ( 2 )<br><br>2,5                                   | <br><br>0,8   | <br><br><b>+ 350,00</b>                                           |
| <b>Zeitpunkt des Maßnahmebeginns:</b><br><br>Die Maßnahme zur Anpflanzung der rückwärtigen Hecke sollte möglichst im Vorgriff der Baumaßnahmen erfolgen. Jedoch ist eine Herstellung auch in Abschnitten und in jeweils zugeordneten Grundstücken denkbar. Die Zuordnung der Maßnahmen ist möglich. |                                                                        |                                  |                                                    |               |                                                                   |

#### 11.3.4.3 Naturschutzfachliche Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung

Ermitteltes Erfordernis für das

Kompensationsflächenäquivalent:                     - 358,75 m² KFÄ.

Abzüglich der 7 Stück Baumpflanzungen  
auf den Baugrundstücken  
als Ersatzmaßnahme

**+ 350,00 m² KFÄ.**

Restdefizit

**- 8,75 m² KFÄ.**

Es verbleibt somit ein Kompensationserfordernis in Höhe von 8,75 m² KFÄ. Diese Abweichung zum Erfordernis liegt noch im zulässigen Toleranzbereich der naturschutzfachliche Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung.

## **12. Immissionsschutz**

### **12.1 Schallimmissionen**

Störende Lärmimmissionen, die durch motorisierten Straßenverkehr innerhalb von Moor verursacht werden, können überwiegend nur die Anwohner selbst emittieren.

### **12.2 Geruchsmissionen**

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind keine immissionsschutzrelevanten Anlagen bekannt, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt werden müssen.

Die Tierhaltung in Moor wurde in den letzten Jahrzehnten auch in der Ortschaft Moor stark reduziert. Für den westlichen Teil der Ortslage ist allgemeine Wohnnutzung prägend. Auf Gutachten zum Geruch hinsichtlich der östlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Anlagen kann verzichtet werden. Die Anlagen sind nicht sehr geruchsintensiv. Es werden weder Schweine noch Rinder gehalten, sondern ausschließlich Pferde. Auch zukünftig sind keine Nutzungsänderungen beabsichtigt.

## **13. Bodenschutz / Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

### **13.1 Bodenschutz**

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz ist zu beachten. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Anfallende Böden sollen möglichst im Rahmen eines Masseausgleichs innerhalb des B-Plan-Gebietes wieder eingesetzt werden.

### **13.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, dass von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Derzeit liegen der unteren Abfallbehörde keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

**14. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung der Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Moor- Rolofshagen für das Gebiet „Ortslage Moor“ soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für Vorhaben beabsichtigt.

**15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

**15.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

**15.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

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

**15.3 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

**15.4 Munitionsfunde**

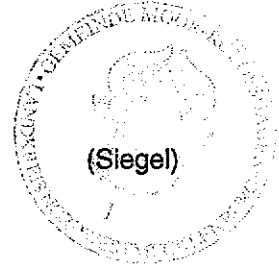
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

16. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Moor-  
Rolofshagen wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am  
17.09.2002.

Moor- Rolofshagen, den *07.04.03*

Bürgermeister  
der Gemeinde Moor- Rolofshagen



17. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Moor-Rolofshagen  
durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 7105-0  
Fax 03881 / 7105-50