

**1. Änderung**  
**Bebauungsplan Nr.1**  
**Gemeinde Levenhagen**

**– Begründung –**

Amt Landhagen

Kontakt: Herr Berner

Telefon: 03834 895132

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Dezember 2022

## Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen.....	3
2.	Ziel der Planung und Bemerkungen zum Verfahren .....	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
4.	Bisherige Entwicklung .....	5
3.	Erläuterung des Bebauungsplans .....	5
4.	Ver- und Entsorgung .....	6
4.1.	Energie.....	6
4.2.	Löschwasser .....	6
4.3.	Regenentwässerung .....	6
5.	Immissionsschutz.....	6
6.	Abfallwirtschaft.....	7
	Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten. ....	7
7.	Altlasten - Altablagerungen .....	7
8.	Denkmalschutz, Archäologie.....	7
9.	Aufnahmepunkte Katasteramt.....	7
10.	Naturschutz und Kompensation .....	7
1.1.1.	Eingriffsbilanzierung .....	7
11.	Flächenbilanz .....	9

## 1. Gesetzliche Grundlagen

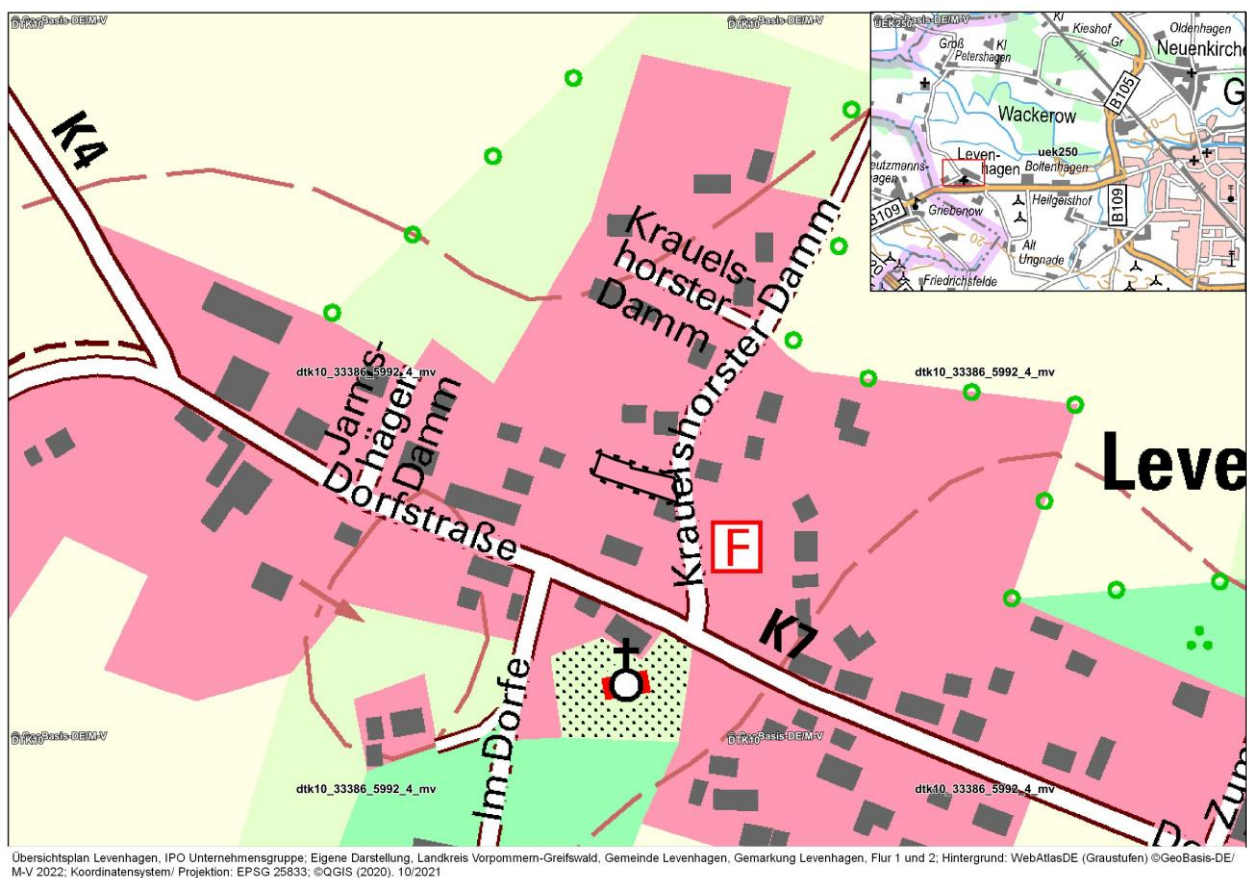
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353 geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021

## 2. Ziel der Planung und Bemerkungen zum Verfahren

Die Gemeinde Levenhagen verfügt über den Bebauungsplan Nr. 1 „Jarmshäger Damm“ mit Rechtskraft vom 05.11.1996. Der o.g. Bebauungsplan wurde bisher nicht vollständig erschlossen. Auf einem der erschlossenen Grundstücke soll in zweiter Reihe ein weiteres Wohngebäude errichtet werden. Die geplante Erschließung des rückwärtigen Flurstückes ist jedoch nur über eine weitere Zuwegung möglich. Diese Zuwegung wird durch die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes festgesetzt.

Das Verfahren soll gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches von 0,04 ha sind die Grundzüge der Planung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich



**Abbildung 1 Übersicht Lage Geltungsbereich (schwarz) 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Levenhagen**

Der Geltungsbereich umfasst anteilig das Flurstück 2/1, Flur 2 sowie Flurstück 27/16, Flur 1 in der Gemarkung Levenhagen und umfasst eine Fläche von < 1 ha. Er befindet sich zentral im Hauptort

## Begründung zur 1. Änderung B1 Gemeinde Levenhagen

Levenhagen. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Wohnbebauung umgrenzt. Die Erschließung findet über die Straße „Krauelshorster Damm“ statt.

### **4. Bisherige Entwicklung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1 „Jarmshäger Damm“ mit Rechtskraft vom 05.11.1996. Am 10.12.2003 fasste die Gemeinde Levenhagen den Beschluss zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 17.10.2022 aufgehoben. Die Gemeinde verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Am 20.09.2021 wurde der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gemeinde Levenhagen erneut gefasst. Dabei handelte es sich um einen Irrtum. Der Beschluss wurde noch nicht bekannt gemacht. Im weiteren Verfahren wird das Verfahren als 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Levenhagen geführt.

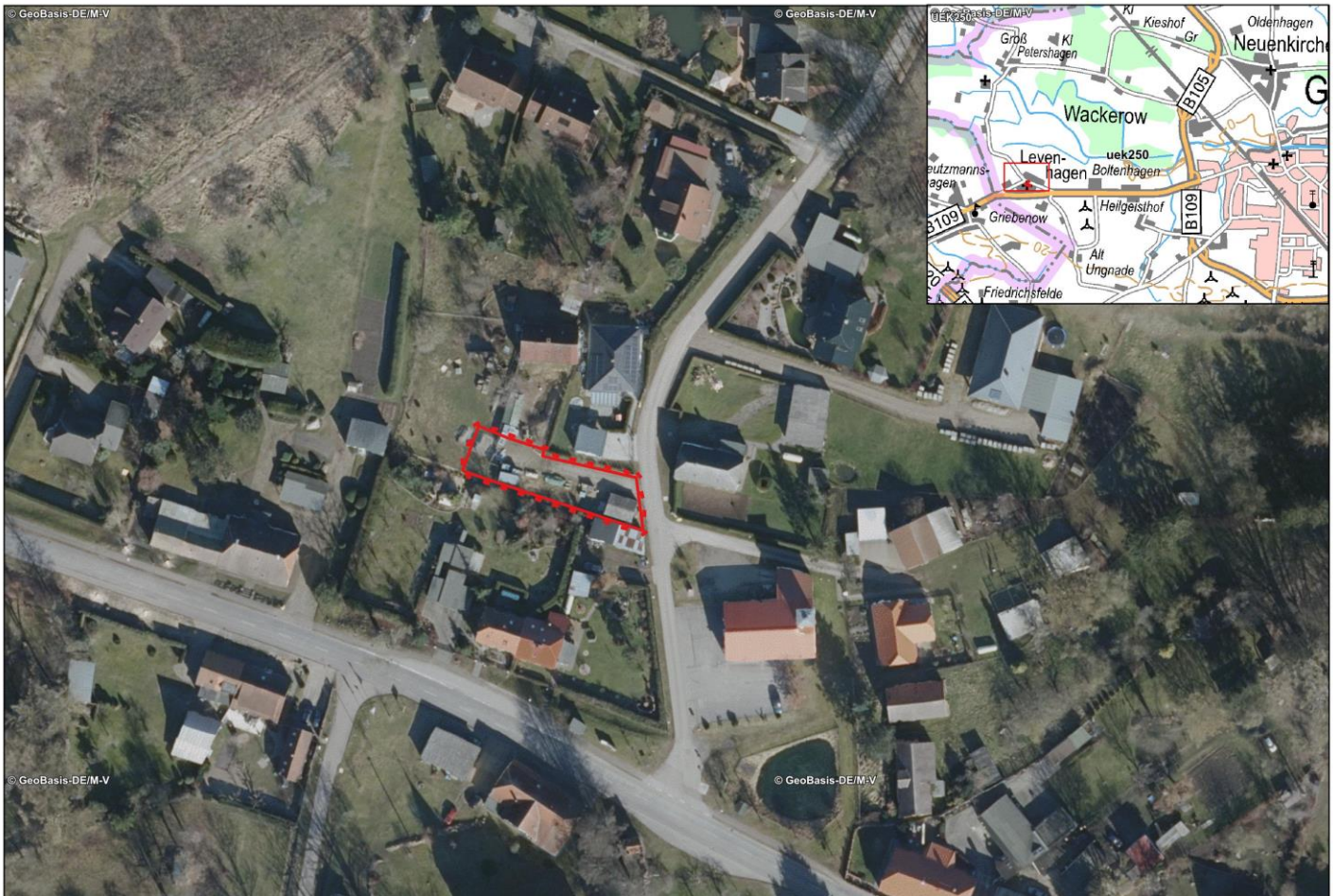
### **3. Erläuterung des Bebauungsplans**

Bebauungspläne sollen als verbindlicher Teil der Bauleitplanung gem. § 8 Abs. 1 BauGB über rechtsverbindliche Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung Rechnung tragen.

Die Fläche der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Levenhagen überplant eine Grünfläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Auf dieser Fläche besteht zudem eine Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Im Zuge der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Levenhagen wird die Grünfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dem benachbarten Baugebiet angeglichen. Zur Wahrung der verkehrlichen Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr, dem medizinischen Notdienst und der Anlieger festgesetzt.

## Begründung zur 1. Änderung B1 Gemeinde Levenhagen



Übersichtsplan Levenhagen, IPO Unternehmensgruppe; Eigene Darstellung, Landkreis Vorpommern-Greifswald, Gemeinde Levenhagen, Gemarkung Levenhagen, Flur 1 und 2; Hintergrund: DOP MV 2021 ©GeoBasis-DE/M-V 2022; Koordinatensystem/ Projektion: EPSG 25833; ©QGIS (2020), 12/2022

### 4. Ver- und Entsorgung

#### 4.1. Energie

Die mediale Erschließung ist über Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der Straßen „Krauelshorster Damm“ gesichert.

#### 4.2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Fläche der Freiwilligen Feuerwehr Levenhagen mit dazugehöriger Löschwasser-Entnahmestelle.

#### 4.3. Regenentwässerung

Für die Ableitung des Regenwassers steht eine Regenwasser-Kanalisation entlang der Straßen „Krauelshorster Damm“ zur Verfügung.

### 5. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete.



## **6. Abfallwirtschaft**

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

## **7. Altlasten - Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes bekannt.

## **8. Denkmalschutz, Archäologie**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler geführt.

## **9. Aufnahmepunkte Katasteramt**

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der Landesvermessung.

## **10. Naturschutz und Kompensation**

Im Änderungsbereich sind in der aktuell gültigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 1 Gemeinde Levenhagen Kompensationsflächen festgesetzt, welche dem lokalen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan dienen. Da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch keine einheitliche Eingriffsregelung für das Land Mecklenburg-Vorpommern gültig war, wurde dem Eingriff eine entsprechende feste Flächengröße als Kompensation als Ausgleich gegenübergestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bis heute nicht umgesetzt. Als Bestand sind trotzdem die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans anzusetzen, unabhängig von den tatsächlichen natürlichen Gegebenheiten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sieht die Überplanung der Kompensationsflächen vor. Deshalb ist eine doppelte Kompensation des Eingriffs erforderlich:

1. Kompensation des ursprünglichen Kompensationswertes, der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehen wurde,
2. Kompensation des Biotopwertes entsprechend den Regelungen der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (2018) entsprechend des heutigen Biototyps bei Umsetzung der Kompensationsfläche.

## **11. Eingriffsbilanzierung**

Als Kompensation für den Bebauungsplan wurde eine feste Flächengrößen vorgesehen. Deshalb ist für die Kompensation des ursprünglichen Kompensationswertes die gleiche Flächengröße in der gleichen Art anzulegen, wie durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 verloren geht. Somit sind Flächen im Verhältnis 1:1 entsprechend der Vorgaben der bisher gültigen Fassung des Bebauungsplans wiederherzustellen.

## Begründung zur 1. Änderung B1 Gemeinde Levenhagen

Für die Kompensation des Biotopwertes wird das aktuell gültige Regelwerk der HzE angewendet. Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs wird der Biototyp der geplanten Kompensationsfläche angewendet. Dementsprechend ist der Biototyp, der am ehesten den Festsetzungen entspricht, „Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume (13.10.2 PSJ)“.

Durch die Überplanung der Kompensationsfläche durch ein Wohngebiet entsteht Neuversiegelung. Diese wird entsprechend der HzE nur für diese Fläche anteilig über die GRZ berechnet.

Weiterhin sind Pflanzstandorte für Einzelbäume von der Überplanung betroffen. Diese Bäume wurden noch nicht gepflanzt. Deshalb ist keine Kompensation der Bäume im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses bzw. des Alleenerlasses notwendig. Ersetzt werden müssen die Pflanzstandorte der Satzung des Bebauungsplans im Verhältnis 1:1.

### KV Verlust von Flächen durch Versiegelung

Durch die Errichtung des Wohngebiets kommt es zur Neuversiegelung von Flächen.

Die maximal mögliche Versiegelung im Bereich der Grünfläche umfasst den Anteil der Grundfläche, die durch die Grundflächenzahl vorgegeben ist. Die Zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % wird dabei bereits mit eingerechnet.

- Wohngebiete WA: GRZ  $0,4 + 0,2 = 0,6$  (= 40 % der Grundstücksfläche + 20 % Überschreitung = 60%)

Als Flächenansatz wird also die Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Anteil angesetzt.

Bebauung	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	GRZ / Wirkfaktor	Versiegelungsfaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m <sup>2</sup> EFÄ)
Wohngebiet WA	394	0,6	0,5	118
			Gesamt:	<b>118</b>

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Die GRZ / der Wirkfaktor gibt den Anteil der versiegelten Fläche an. Der Versiegelungsfaktor gibt den Faktor für die Art der Versiegelung an und beträgt 0,5 bei Vollversiegelung.

### K 1 Verlust von Biotopfunktionen durch Flächeninanspruchnahme

Durch die Überplanung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 Gemeinde Levenhagen kommt es zur Flächeninanspruchnahme von im Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Levenhagen festgesetzten Grünflächen.



## Begründung zur 1. Änderung B1 Gemeinde Levenhagen

### Wohngebiet:

Biototyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Biotopwert x Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
13.10.2 PSJ	394	1	1,5 x 0,75	443
			Gesamt:	<b>443</b>

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Für PSJ wurde der durchschnittliche Biotopwert nach der allgemeinen Biotopwertermittlung angesetzt.

PSJ befindet sich in <100 m Entfernung zu Störquellen, daher ist der Lagefaktor 0,75.

Der **Kompensationsflächenbedarf** umfasst rund **561 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Somit ist der Eingriff mit einer Kompensationsmaßnahme im Wert von min. 561 m<sup>2</sup> KFÄ gemäß HzE 2018 zu kompensieren. Zusätzlich ist eine Kompensationsmaßnahme mit einer Flächengröße von 394 m<sup>2</sup> herzustellen. Inhalt dieser Maßnahme ist frei bestimmbar. Des Weiteren sind 2 Pflanzstandorte für Einzelbäume sowie ein Pflanzstandort für einen Alleebaum zu realisieren. Die zwei Einzelbäume sollen auf dem Flurstück Gemarkung Levenhagen, Flur 1, Flurstück 2/1 realisiert werden. Die insgesamt 955 KFÄ sollen über ein noch zu bestimmendes Ökokonto bilanziert werden.

### 12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 0,04 ha.

Davon entfallen auf

Wohngebiet = 0,04 ha