

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der

Gemeinde Groß Kelle
Amt Röbel/ Müritz
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dieser Vorentwurf wurde in der Zeit vom
Dieser Vorentwurf hat in der Zeit vom
Dieser Vorentwurf wurde in der Zeit vom

19.05.2025 bis 20.06.2025
19.05.2025 bis 20.06.2025
19.05.2025 bis 20.06.2025

ins Internet eingestellt.
öffentlich ausgelegen.
über das Bau- und Planungsportal M-V
zugänglich gemacht.

Ort, Datum

Siegel

Unterschrift

über den

Bebauungsplan Nr. 03
Wohngebiet Lindenallee

Vorentwurf

Waren (Müritz), März 2025



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	7
6.	Beschreibung des Vorhabens	7
7.	Inhalt der Satzung.....	8
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
8.1	Äußere und innere Erschließung	9
8.2	Ver- und Entsorgung.....	9
8.2.1	Trinkwasser	9
8.2.3	Regenwasser.....	10
8.2.4	Elektrische Energie.....	10
8.2.5	Gas.....	10
8.2.6	Telekommunikation.....	11
8.2.7	Abfallbeseitigung	11
8.3	Brandschutz.....	11
8.4	Denkmalschutz	11
8.5	Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz	11
8.6	Immissionen	12
8.7	Klimaschutz/ Klimaanpassung	12
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
9.	Durchführung der Maßnahme	16

1. Lage des Plangebietes



Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 25.02.2025), bearbeitet ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Groß Kelle, am Rand der dörflichen Bebauung. Der Zugang erfolgt über einen Stich der westlichen Lindenallee von Norden. Nordöstlich schließt sich die dörfliche Wohnbebauung an, zu den anderen Seiten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Grenzen des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 14/9 der Gemarkung Groß Kelle, Flur 2 und hat eine Größe von ca. 1,85 ha.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ermöglicht einige wenige zusätzliche Wohnbauflächen als Erweiterung des Dorfgebietes, da in der Gemeinde, im einzigen Ort, nur eine potenzielle Fläche zur Verfügung steht. Bei der Bebauung wird eine Ordnung der Verkehrserschließung und der Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung vorgenommen. Zudem werden umweltrechtliche Belange durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Dies wird möglich durch die Festlegung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet sowie private Grünfläche.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Groß Kelle vom 20.02.25 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Das Planvorhaben ist bauplanungsrechtlich wie folgt einzuordnen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 - Geltungsbereich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus, am Rande des Vorbehaltsgebietes Trinkwassersicherung
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte - Geltungsbereich im Tourismusentwicklungsraum, nahe eines regional bedeutsamen Radroutennetzes
- Regionalplanung – keine Grundlage vorhanden
- Flächennutzungsplan – nicht vorhanden
- Bebauungsplan – nicht vorhanden

Auf Ebene der Landes- und Regionalplanung werden keine dezidierten Vorgaben für die zu betrachtende Fläche gemacht.

4.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Die Gemeinde Groß Kelle befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum und liegt an einem regional bedeutsamen Radroutennetz.

Der Bebauungsplan stärkt die Funktion der Gemeinde als Wohnraumversorger.

Mit Schreiben vom 08.05.2022, Aktenzeichen ROK-Reg.-Nr.:4_023/22, liegt eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vor.

Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Der Gemeinde Groß Kelle ist laut RREP MS keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Wohnbauentwicklung hat sich demzufolge nach Programmsatz 4.2(2) LEP MV am Eigenbedarf zu orientieren. Der Eigenbedarf für die Wohnbauflächenentwicklung bezieht sich grundsätzlich auf das gesamte Gemeindegebiet. Groß Kelle ist eine Gemeinde mit nur einer Ortslage. Somit muss sich die Bauflächenanalyse für Wohnbauland auf die Ortslage Groß Kelle beziehen.

Mit Stand vom 30.06.2024 ist für die Gemeinde Groß Kelle eine Einwohnerzahl von 114 verzeichnet. (www.laiv-mv.de/Statistik/Veroeffentlichungen/Statistische-Berichte/A/).

In den letzten zehn Jahren konnte Groß Kelle seine Einwohnerzahl zwischen 98 und 102 Einwohnern erhalten. Vom Jahr 2023 zum Jahr 2024 stieg die Einwohnerzahl um 4,6%.

Es gibt über die Jahre eine gleichbleibende konstante Nachfrage nach Grundstücken für die Realisierung von Wohnbauprojekten. Freie Grundstücke in der Ortslage sind nur vereinzelt vorhanden. Diese wurden entweder bereits veräußert bzw. sind in langjähriger Nutzung privater Eigentümer. Im Bereich der Buswendeschleife wurden bereits mehrere Baugrundstücke verkauft bzw. verkauft und bebaut (22/21, 22/23, 22/25).

Im Bereich der Gartenflächen im Süden des Ortes unterliegen die noch freien Flächen einer privaten Nutzung. Hier ist nicht davon auszugehen, dass diese in den nächsten Jahren für Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen (26/32, 26/35, 26/36).

Eine potenzielle Fläche liegt noch zwischen den Grundstücken 22/25 und 26/22. Diese wird zurzeit als Pferdekoppel genutzt. Daher kann auch hier nicht von einer Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Gemeindeentwicklung ausgegangen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 6 Wohnbaugrundstücke am Ortsrand für die nächsten Jahre zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht der Eigenbedarfsentwicklung von Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion.

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Programmsatz Rechnung getragen und eine ehemals bebaute Fläche im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen.

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Der geplante Bebauungsplan überplant eine Fläche die ehemals als Betriebsfläche des Volkseigenen Gutes aus der Zeit vor 1990 genutzt wurde und mit Betriebsgebäuden bebaut war. Mit dem zukünftigen Baugebiet erfolgt eine erneute Nutzung des Gebietes in direkter Anbindung an die Ortslage.

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Um dem Programmsatz zu entsprechen können im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen zur Anpassung der zukünftigen baulichen Anlagen an das Ortsbild erfolgen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Große Kelle verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird dementsprechend als sogenannter eigenständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs (Quelle: gaia.mv, 25.02.2025), bearbeitet ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartG-mbB

Die Fläche wurde ehemals durch das Volkseigene Gut (VEG) genutzt. Es befanden sich auf dem Areal mehrere Gebäude, die nach dem Wechsel der Eigentumsverhältnisse Anfang der 1990er Jahre abgebrochen wurden. Heute wird der Bereich als Lagerplatz für Betonrecycling genutzt, der im örtlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zur Wegeunterhaltung Verwendung findet. Die Fläche ist nicht bebaut.

6. Beschreibung des Vorhabens

Im Geltungsbereich sollen einzelne Grundstücke für die Bebauung mit Wohnhäusern entwickelt werden. Um die ortsübliche Bebauung fortzuführen, sollen zwei Teilbereiche festgesetzt werden. Ein westlicher Teilbereich, der sich entlang der Lindenallee erstreckt, jedoch rückwärtig erschlossen wird, um den Alleenschutz zu gewährleisten und ein zweiter Teilbereich im Osten, der sich in Richtung des Außenbereiches und dem landwirtschaftlichen Betrieb orientiert. Die Erschließung beider Teilbereiche erfolgt zentral. Darüber hinaus werden Grünflächen zur Abgrenzung in die Landschaft festgesetzt. Diese können beispielsweise mit Obstbäumen bepflanzt werden.

7. Inhalt der Satzung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde gerecht zu werden. Kleinere Einrichtungen der dörflichen, sozialen oder gewerblichen Infrastruktur sind zulässig, wobei das Wohnen stets im Fokus steht.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig :

- | | | |
|-------------------------------|------------------|--------|
| - Anlagen für die Verwaltung, | § 4 Abs. 3 Nr. 3 | BauNVO |
| - Gartenbaubetriebe, | § 4 Abs. 3 Nr. 4 | BauNVO |
| - Tankstellen | § 4 Abs. 3 Nr. 5 | BauNVO |

Ausnahmsweise sind zulässig

- | | | |
|--------------------------------------|------------------|--------|
| - Betriebe des Beherbergungsgewerbes | § 4 Abs. 3 Nr. 1 | BauNVO |
| - nicht störende Gewerbebetriebe | § 4 Abs. 3 Nr. 2 | BauNVO |

wenn mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche der Hauptgebäude weiterhin als Wohnung genutzt wird.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dadurch wird das Erscheinungsbild der Wohnbebauung mit Gärten im Ort fortgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Zäune und Versorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in offener Bauweise gebaut werden soll.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die einen Abstand von mindestens 5 m zur Grenze des Geltungsbereichs aufweisen.

Die notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung M-V sind auf dem Grundstück zu realisieren. Darüber hinaus sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die neue Bebauung an den baulichen Bestand der Ortslage anpasst.

Begrenzung der Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 9,5 m oberhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Die Bezugshöhen sind in der Vermessungsgrundlage enthalten und richten sich nach dem deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016.

Erhaltungsgebot von Bäumen

Entlang der, das Plangebiet begrenzenden Straße, Lindenallee besteht eine gesetzlich geschützte Baumallee. Die Allee liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Zum Schutz der Bäume wird dennoch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für diesen Abschnitt des Plangebietes festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung wird als Privatstraße ausgeführt. Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht liegen in der Verantwortung des Eigentümers.

Der Besitzer einer Privatstraße hat das Recht, anderen Verkehrsteilnehmern das Befahren bzw. die Nutzung der Straße zu verbieten. Im Bebauungsplan wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Nutzer der anliegenden Grundstücke und die Versorger festgesetzt.

Begrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dadurch wird die Versiegelung begrenzt und die Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf unterstützt.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Stich der Lindenallee von Norden erschlossen. Die einzelnen Baugrundstücke werden daran anschließend zentral über eine neue Straße mit Wendehammer erschlossen.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Trinkwasser

Das Baugebiet wird an die bestehende Wasserversorgung des Ortes angeschlossen.

Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

8.2.2 Abwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger der Gemeinde zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen. Sollten

keine zentralen Schmutzwasserleitungen vorhanden sein, ist die Entsorgung über private Kleinkläranlagen zu gewährleisten.

8.2.3 Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf den Grundstücken versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Das vorliegende Baugrundgutachten schlägt, aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse, die Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte bzw. Sickermulden vor.

8.2.4 Elektrische Energie

Die Grundstücke werden an das vorhandene Netz angeschlossen.

8.2.5 Gas

Eine zentrale Gasversorgung des Ortes ist nicht bekannt.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich). Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

8.2.6 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

8.2.7 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Groß Kelle wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

8.3 Brandschutz

Die Gemeinde Groß Kelle verfügt über keine eigene Feuerwehr. Die Versorgung wird über die Freiwillige Feuerwehr der benachbarten Gemeinde Sietow abgedeckt.

8.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.5 Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen Umschlagstationen zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

8.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohngrundstück sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

8.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Groß Kelle und ist von einzelnen Wohnbauten sowie landwirtschaftlichen Flächen umgeben, das Plangebiet selbst ist nicht versiegelt, jedoch durch frühere Nutzungen verdichtet.

Durch die geringe Größe des Plangebietes ist es für das regionale Klima nicht spezifisch von Bedeutung. Durch den Verlust der Freifläche und der Errichtung von Baukörpern wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf den Grundstücken versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Der nahe Großkeller See wirkt klimaregulierend. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparks sind nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das Landschaftsschutzgebiet Mecklenburger Großseenland grenzt an die südöstliche und die südwestliche Flurstücksgrenze des Plangebietes an. Durch die Nutzung des Plangebietes als Wohnstandort ist nicht mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen. Die angrenzenden Nutzungen innerhalb des Schutzgebietes bleiben erhalten.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Es ist kein Naturpark betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

MUE09313 permanentes Kleingewässer; beschattet

Das Biotop liegt innerorts etwa 115 m östlich des Plangebiets. Durch den Abstand zum Plangebiet und die Vorbelastung durch die umgebende Bebauung ist nicht mit wesentlichen, zusätzlichen Auswirkungen auf das Biotop zu rechnen.

MUE09316 permanentes Kleingewässer; beschattet

Das Biotop liegt am Ortsrand etwa 260 m östlich des Plangebiets. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

MUE09314 permanentes Kleingewässer; beschattet

Das Biotop liegt am Ortsrand etwa 260 m östlich des Plangebiets im ehemaligen Bereich des Gutsparkes. Durch die Entfernung zum Plangebiet ist nicht mit wesentlichen, zusätzlichen Auswirkungen auf das Biotop zu rechnen.

MUE09300 See; Gehölz; Erle

Das Biotop liegt am Seeufer, etwa 230 m südöstlich des Plangebiets. Durch die Entfernung zum Plangebiet ist nicht mit wesentlichen, zusätzlichen Auswirkungen auf das Biotop zu rechnen.

MUE09308 See; Phragmites-Röhricht

Das Biotop liegt am Seeufer etwa 250 m südöstlich des Plangebiets. Durch die Entfernung zum Plangebiet und die Lage am Seeufer ist nicht mit wesentlichen, zusätzlichen Auswirkungen auf das Biotop zu rechnen.

MUE09298 See; Phragmites-Röhricht

Das Biotop liegt am Seeufer etwa 250 m südöstlich des Plangebiets. Durch die Entfernung zum Plangebiet und die Lage am Seeufer ist nicht mit wesentlichen, zusätzlichen Auswirkungen auf das Biotop zu rechnen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Gewässerschutzstreifens. Der nächstgelegene Schutzstreifen liegt 200 m östlich rings um den Großkeller See.

- **Trinkwasserschutz**

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Es sind keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Gesetzlich geschützte Bäume befinden sich in der Südspitze des Planbereiches. Diese ist nicht für eine Bebauung vorgesehen und bleibt als Grünfläche erhalten. Dementsprechend ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

- **Schutz der Alleen**

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Straße „Lindenallee“. Durch die geplante zentrale Erschließung des Planbereiches von Norden bleibt die Allee unverändert bestehen und nicht beeinträchtigt.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im März 2024 wurde bereits eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fläche durchgeführt. Die Unterlage ist beigelegt.

Folgende Beobachtungen (Zitat Artenschutzrechtliche Begutachtung) wurden in der Begutachtung dokumentiert:

„Vogelarten:

Vogelkundlich wurden keine aktuellen Bruten bzw. Brutplätze oder Nester festgestellt.

Potenziell könnten 9 besonders geschützte Vogelarten vorkommen, allerdings fehlen in

der Ausstattung der Fläche die notwendigen Brutbedingungen (Sträucher und Hecken). Somit werden Bruten ausgeschlossen, zudem haben die Vögel die Möglichkeit auf Nachbarflächen auszuweichen.

Insekten:

Für die geschützten Insekten, wie Wespen und Hornissen fehlen die Voraussetzungen.

Kriechtiere:

Feldherpetologisch wurden keine aktuellen Beobachtungen getätigt. Potenziell könnten 2 Kriechtierarten vorkommen, allerdings fehlen in der Ausstattung der Fläche die notwendigen Bedingungen, wie lose Sandflächen und Versteckmöglichkeiten (Steinhaufen, Wurzeln u.ä.). Somit ist mit einem Vorkommen und einer Reproduktion von Kriechtieren auf dieser Fläche nicht zu rechnen.“

9. Durchführung der Maßnahme

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Grundstücke für eine Bebauung mit Wohnhäusern zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Groß Kelle schließt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag, um die Ausführung des Bauvorhabens und Erschließung des Gebietes sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zu regeln.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.
Groß Kelle,

Axel Krüger, Bürgermeister