

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

SATZUNG DER GEMEINDE STEPENITZTAL

über die 3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5

„Dorfmitte Gostorf“

umfassend im Wesentlichen die gesamte Siedlungslage Gostorf

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 14.10.2025



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Stepenitztal
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Dorfmitte Gostorf“

Inhalt	Seite
Teil A – Einleitung	1
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung	1
2. Lage und Geltungsbereich.....	1
3. Planverfahren.....	2
Teil B – Grundlagen der Planung	3
4. Umweltbelange.....	3
4.1. Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	3
4.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	4
4.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	5
4.4. Artenschutzrechtliche Prüfung	8
4.5. Planwirkungen	9
4.6. Grünordnerische Festsetzungen/Hinweise	9
5. Planunterlagen.....	10
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	10
6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen	10
6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10
6.2.1. Raumstruktur - Strukturschwacher ländlicher Raum.....	10
6.2.2. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	11
6.2.3. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege / Natura 2000.....	11
6.2.4. Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.....	11
6.3. Flächennutzungsplan	11
7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	13
7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung	13
7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung	13
7.3. Ver- und Entsorgung	13
7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	13
7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	14
7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation.....	15
7.3.4. Abfallentsorgung	15
7.4. Altlasten	15
7.5. Denkmalschutz	15
7.6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	16

Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes	16
8. Ausgangssituation.....	16
8.1. Bestandserhebung.....	16
9. Inhalt der Planänderung	17
10. Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	19
10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	19
10.1.1. Dörfliches Wohngebiet.....	19
10.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf	20
10.1.3. Grundflächenzahl.....	20
10.1.4. Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen).....	20
10.2. Bauweise	21
10.3. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).....	21
10.4. Verkehrsflächen.....	22
10.5. Grünordnerische Festsetzungen.....	22
10.6. Örtliche Bauvorschriften.....	22
10.7. Hinweise ohne Normcharakter.....	24
11. Immissionsschutz.....	26
12. Flächenbilanz	26

Teil A – Einleitung

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Stepenitztal hat in ihrer Sitzung am 29.08.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dorfmitte Gostorf“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes im Zentrum der Ortslage Gostorf.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Dorfmitte Gostorf“ ist im November 2001 in Kraft getreten. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5 war, die vorhandene und ländlich gewachsene Ortsstruktur zu erhalten. Über entsprechende Festsetzungen sollte die für den Ort Gostorf dörfliche Struktur gesichert werden.

Im April 2013 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in Kraft. Ziel der Änderung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung im Norden des Geltungsbereiches zu schaffen.

Im Juni 2013 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in Kraft getreten. Dieser Änderungsbereich umfasste einen kleinen Teilbereich zentral innerhalb des Geltungsbereiches. Hier wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte Absicht zur Bebauung des bis dahin unbebauten Baugrundstücks geschaffen.

Die Gemeinde Stepenitztal beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung einer inhaltlichen Überarbeitung zu unterziehen. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist es, die festgesetzten Baufenster zu überprüfen und im Ergebnis der Prüfung anzupassen. Des Weiteren sollen die tatsächlichen (baulichen) Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches geprüft und angepasst sowie die textlichen Festsetzungen vereinfacht werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Stepenitztal liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und die Ortslage Gostorf befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets.

Die Gemeinde Stepenitztal entstand aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen am 25.05.2014. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Blüssen, Bonnhagen, Börzow, Gostorf, Hansorf, Hof Mummendorf, Kirch Mummendorf, Mallentin, Neu Greschendorf, Papenhusen, Rodenberg, Roxin, Rüschenbeck, Schmachthagen, Teschow und Volkenshagen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt mit einer Größe von rund 12,6 ha zentrale in der Ortslage Gostorf und umfasst fast die gesamte, bebaute Ortslage. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 50/ (teilw.) der Flur 1,

Gemarkung Gostorf sowie die Flurstücke 30, 31 (teilw.), 32/3, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9, 32/10, 32/14, 32/15, 32/17, 32/18 (teilw.), 33 (teilw.), 34/1 (teilw.), 34/2 (teilw.), 35/2 (teilw.), 36 (teilw.), 37/1 (teilw.), 38/1, 38/2, 40, 41/1, 41/3, 41/4, 43/1, 44, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 47/2, 47/3, 47/6 (teilw.), 48/1, 48/3, 48/4, 49, 50, 51/1, 51/2, 52/2, 52/4, 52/5, 52/6, 52/8, 52/10, 52/11, 53/1, 53/2 (teilw.), 54/1 (teilw.), 54/2, 57/3, 56 (teilw.), 59/29, 81/10, 81/11, 81/14, 82/3, 83/1 der Flur 2, Gemarkung Gostorf.

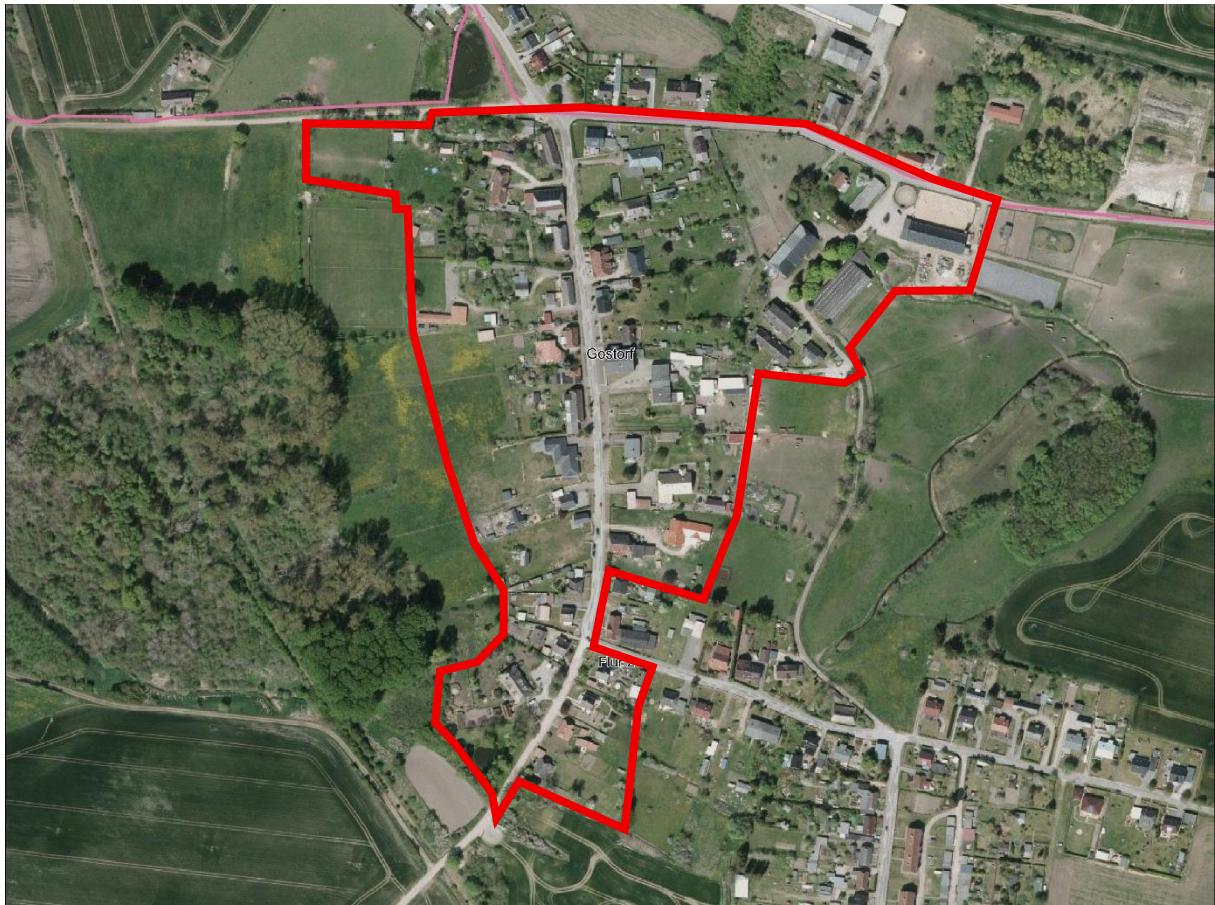


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes in der Gemeinde Stepenitztal, OT Gostorf, © GeoBasis DE/M-V 2025

3. Planverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Dorfmitte Gostorf“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt eine planungsrechtliche Überprüfung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung. Die im Ursprungsplan festgesetzte überbaubare Fläche über die differenzierten Grundflächenzahlen wird im Rahmen der 3. Änderung vereinheitlicht. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden ausschließlich Baugebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus wurden die bestehenden Bauflächen an geeigneten Stellen baulich arrondiert und mit neuen Baufenstern festgesetzt. Es erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung

entsprechend der bestehenden Nutzungen sowie eine Vereinfachung der textlichen Festsetzungen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden rund 6.200 m² zusätzlich überbaubare Grundfläche festgesetzt. Der Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird daher eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter oder Pflichten nach § 50 BImSchG ist nicht gegeben (siehe unter 4. Umweltbelange und 10. Immissionsschutz).

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist daher gegeben.

Mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend im Rahmen einer Abwägung von der Gemeinde Stepenitztal geprüft.

Teil B – Grundlagen der Planung

4. Umweltbelange

4.1. Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden rund 6.200 m² zusätzlich überbaubare Grundfläche festgesetzt. Der zulässige Schwellenwert von 20.000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird somit eingehalten, daher entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Stepenitztal eine planungsrechtliche Überprüfung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung. Die im Ursprungsantrag festgesetzte überbaubare Fläche über die differenzierten Grundflächenzahlen wird im Rahmen der 3. Änderung vereinheitlicht. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden ausschließlich Baugebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus wurden die bestehenden Bauflächen an geeigneten Stellen baulich arrondiert und mit neuen Baufenstern festgesetzt. Es erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Nutzungen sowie eine Vereinfachung der textlichen Festsetzungen.

4.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung des Plangebietes zusammenfassend dargestellt.

Landesraumentwicklungsprogramm

Für die Ortslage Gostorf werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) die nachfolgenden Aussagen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

- Ländlicher Raum:

„Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, ihre typische Siedlungsstruktur und das [...] kulturelle Erbe bewahren, ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden“

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für die Ortslage Gostorf werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) die nachfolgenden Aussagen getroffen. Die Ortslage Gostorf befindet sich:

- im strukturschwachen ländlichen Raum (s. Karte 3, RREP WM)
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (s. Karte 3, RREP WM)

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)

Großlandschaft: Mecklenburger Großseenlandschaft (40)

Landschaftseinheit: Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

Für die Ortslage Gostorf werden im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) die nachfolgenden Aussagen getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume kommt der Ortslage Gostorf keine besondere Bedeutung zu (s. Karte 3, GLRP WM)
- Die Ortslage Gostorf befindet sich in einem Bereich mit mittlerer bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (s. Karte 4, GLRP WM)
- Die Ortslage Gostorf befindet sich in einem Bereich mit mittlerer bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers (s. Karte 6, GLRP WM)
- Die Ortslage Gostorf befindet sich in einem niederschlagsbegünstigten Bereich (s. Karte 7, GLRP WM, 2008)

- Die Ortslage Gostorf befindet sich in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (s. Karte 8, GLRP WM)
- Die Ortslage Gostorf befindet sich entsprechend der Funktionsbewertung in einem Bereich mit mittlerer Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (s. Karte 9, GLRP WM)
- Die Ortslage Gostorf befindet sich außerhalb europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete (s. Karte 10, GLRP WM)
- Die Ortslage Gostorf befindet sich außerhalb nationaler Schutzgebiete (s. Karte 11, GLRP WM)
- Die Ortslage Gostorf befindet sich in einem Bereich mit besonderer regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (s. Karte 13, GLRP WM)

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine entgegenstehenden Konflikte ableiten.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Stepenitztal verfügt über keinen wirksamen Landschaftsplan.

Flächennutzungsplan

Die ehemaligen Gemeinden Börzow, Mallentin und Papenhusen haben sich im Jahr 2014 zusammengeschlossen. Aufgrund der Fusion verfügt die Gemeinde Stepenitztal über zwei wirksame Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Börzow sowie der ehemaligen Gemeinde Mallentin.

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Norden schließen sich eine gemischte Baufläche sowie Grünflächen an.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden Dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Baugebietsfestsetzung den dörflichen Charakter der Ortslage Gostorf zu erhalten und zu stärken. Die überwiegende Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das Wohnen. Landwirtschaftliche Nutzungen im Nebenerwerb sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind kleinteilig im Nordosten des Plangebietes vorhanden. Innerhalb der Wohnbaugrundstücke wird Hobby-Tierhaltung betrieben, welches eine typische Nutzung in dörflich geprägten Strukturen darstellt. Die Gemeinde ist gewillt, die derzeitigen Nutzungen auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern und setzt daher für den gesamten Geltungsbereich Dörfliche Wohngebiete fest.

Da innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 das Wohnen überwiegt, entwickelt sich die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow.

4.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Ortslage Gostorf befindet sich vollständig außerhalb nationaler oder europäischer Schutzgebiete. Nachfolgend werden die Schutzgebiete im weiteren Umkreis des Plangebietes mit Richtung und Entfernung zum Plangebiet aufgeführt:

Im weiteren Umkreis des Plangebietes befinden sich die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete:

- SPA-Gebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (ca. 1.670 m südwestlich)
- FFH-Gebiet DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (ca. 1.670 m südwestlich)
- FFH-Gebiet DE 2133-301 „Santower See“ (ca. 2.480 m östlich)
- Wasserschutzgebiet MV WSG 2031 04 „Dassow-Prieschendorf“ (ca. 420 m nordwestlich)

Weiterhin sind die Bereiche um den Vielbecker See, den Santower See, den Ploggensee sowie die umliegenden Standgewässer als Gewässerschutzstreifen ausgewiesen. Diese liegen mehr als 900 m vom Plangebiet entfernt.

Weitere Schutzgebiete, wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, befinden sich in mehr als 1.500 m zum Plangebiet.

Die Prüfung und Anpassung der Baufenster im Zuge der inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sind keine baulichen Eingriffe vorgesehen, die zu Beeinträchtigungen der zuvor benannten Schutzgebiete führen.

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Da im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 keine baulichen Eingriffe vorgesehen sind, die sich nachteilig auf die umliegenden FFH- und SPA-Gebiete auswirken, können Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung ist nicht notwendig.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die nachfolgend aufgeführten, gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope:

- NWM08370 – permanentes Kleingewässer
- NWM08382 – Feldgehölz; Erle
- NWM08386 – Hecke; überschirmt; strukturreich

Nachfolgend werden die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in einem Umkreis von 200 m (Wirkzone II) mit Richtung und Entfernung zum Plangebiet aufgeführt:

- NWM08378 – permanentes Kleingewässer (ca. 10 m nördlich)
- NWM08370 – permanentes Kleingewässer; verbuscht (ca. 10 m südlich)
- NWM08374 – Niedermoor westlich Gostorf (ca. 40 m westlich)
- NWM08369 – Gebüsch/Strauchgruppe; Saum/Böschung; strukturreich (ca. 60 m südlich)
- NWM08389 – Hecke; strukturreich; überschirmt (ca. 90 m nördlich)
- NWM08371 – Weidengebüsch westlich Gostorf (ca. 100 m westlich)
- NWM08366 – Hecke; strukturreich (ca. 100 m südwestlich)
- NWM08379 – Feldgehölz; Erle; feucht-frisch (ca. 140 m östlich)
- NWM08368 – Gebüsch/Strauchgruppe; Saum/Böschung (ca. 160 m westlich)



Abbildung 2: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope im 200-m-Radius um das Plangebiet gemäß der LINFOS-Datenbank (© GeoBasis DE/M-V 2024); roter Umrang = Plangebiet, schwarzer Umrang = 200-m-Radius

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sind keine baulichen Eingriffe in die geschützten Biotopstrukturen vorgesehen, daher können Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope ausgeschlossen werden.

Geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume entlang der Hauptstraße sowie im Bereich des südlich gelegenen Teiches.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt eine Nachverdichtung. Innerhalb der neu ausgewiesenen Baufelder befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Einzelbäume. Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Baumbestände können daher ausgeschlossen werden.

Im Bereich der neu ausgewiesenen Baufelder befindet sich ein Einzelbaum (Birne – *Pyrus communis agg.*) innerhalb eines Hausgartens, der keinen gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V aufweist, aufgrund seiner Größe jedoch gemäß des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 auszugleichen ist:

Tabelle 1: Bewertung der zu ersetzenen Bäume gemäß Baumschutzkompensationserlass

Lfd. Nr.	Baumart	Standort:	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Birne (<i>Pyrus communis agg.</i>)	Gemarkung Gostorf, Flur 2, Flurstück 49	160	2
Summe: 2				

4.4. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde ein besetzter Weißstorch-Horst im Westen des Plangebietes festgestellt. Es konnten 3 auf dem Horst sitzende Tiere beobachtet werden.



Abbildung 3: Weißstorch-Horst mit 3 ansitzenden Individuen

Darüber hinaus ist im Plangebiet ein Vorkommen typischer siedlungsbewohnender Tierarten zu erwarten. Die Biotopausstattung im Siedlungsgebiet der Ortslage Gostorf bietet potenziell geeignete Habitatstrukturen für gehölz- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten, Reptilien, Amphibien sowie diverse Insekten und Spinnen.

Da im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine Veränderung der vorherrschenden Nutzungsstrukturen stattfindet und die bauliche Nachverdichtung in bereits bebauten, anthropogen vorbelasteten Bereichen vorgesehen ist, ist eine Schädigung, Zerstörung oder Beseitigung von Lebensraumstrukturen sowie eine Störung, Verletzung oder Tötung vorkommender Tierarten ausgeschlossen.

4.5. Planwirkungen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst das zentrale Siedlungsgebiet der Ortslage Gostorf. Das Plangebiet wird von Wohnbebauung und Grünflächen dominiert, im Nordosten schließt sich ein Gebiet mit gemischter Nutzung an.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Stepenitztal eine planungsrechtliche Überprüfung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung. Die im Ursprungsplan festgesetzte überbaubare Fläche über die differenzierten Grundflächenzahlen wird im Rahmen der 3. Änderung vereinheitlicht. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden ausschließlich Baugebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus wurden die bestehenden Bauflächen an geeigneten Stellen baulich arrondiert und mit neuen Baufenstern festgesetzt. Es erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden nutzungen sowie eine Vereinfachung der textlichen Festsetzungen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Anpassung der festgesetzten Baufenster an die bestehende Nutzung sowie eine Arrondierung entfallen. Da im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 keine Änderung der vorherrschenden Nutzungsstrukturen vorgesehen ist, wird die bestehende Nutzung des Plangebietes sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht berührt.

4.6. Grünordnerische Festsetzungen/Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden dem Ursprungsplan entnommen und teilweise aufgrund der geänderten Planungsabsichten der Gemeinde angepasst.

- TF 2.1** *Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ ist als Mähwiese zu nutzen. Gehölzpflanzungen sind zulässig. Das innerhalb der Grünfläche vorhandene Kleingewässer ist naturnah zu erhalten. Bauliche Maßnahmen im Uferbereich und Maßnahmen, die eine negative Veränderung des Kleingewässers verursachen, sind unzulässig.*
- TF 2.2** *Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün-, Zier- und Nutzgarten“ sind gärtnerische und kleinbäuerliche Weide- und Ackernutzung zulässig. Die für die Nutzung notwendigen, zu errichtenden baulichen Anlagen sind innerhalb der Grünfläche zulässig.*

5. Planunterlagen

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand März 2024, wirksamer Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow sowie eigene Erhebungen verwendet.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

6.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP WM) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben.

6.2.1. Raumstruktur - Strukturschwacher ländlicher Raum

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) befindet sich die Gemeinde Stepenitztal in einem strukturschwachen ländlichen Raum.

In strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamtraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet.

6.2.2. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegt die Gemeinde Stepenitztal in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst ausschließlich bereits bebaute Siedlungsbereich zentral in der Ortslage Gostorf sowie dazugehöriges Gartenland. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden mit dem Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen.

6.2.3. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege / Natura 2000

Der Süden der Gemeinde befindet sich ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, welches gleichzeitig ein Natura 2000-Gebiet darstellt. In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Die Natura 2000-Gebiete sind ein europaweites zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete, bestehend aus „Europäischen Vogelschutzgebiete“ und „FFH-Gebieten“. Das Natura 2000-Netz gewährleistet den Forstbestand oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und Habitat der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.

Innerhalb der Gemeinde Stepenitztal befinden sich Teilbereiche des Europäischen Vogelschutzgebietes „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“. Das Schutzgebiet befindet sich außerhalb der Ortslage Gostorf und somit außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

6.2.4. Vorbehaltsgebiet Trinkwasser

Der Norden der Gemeinde Stepenitztal befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. In diesen Vorbehaltsgebieten soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich sowie die gesamte Ortslage Gostorf befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

6.3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stepenitztal verfügt aufgrund des Zusammenschlusses über mehrere Flächennutzungspläne. Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen

Gemeinde Börzow aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie der nordöstliche Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden Dörfliche Wohngebiete nach § 5a BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Baugebietfestsetzung den dörflichen Charakter der Ortslage Gostorf zu erhalten und zu stärken. Die überwiegende Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das Wohnen. Landwirtschaftliche Nutzungen im Nebenerwerb sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind kleinteilig im Nordosten des Plangebietes vorhanden. Innerhalb der Wohnbaugrundstücke wird Hobby-Tierhaltung betrieben, welches eine typische Nutzung in dörflich geprägten Strukturen darstellt. Die Gemeinde ist gewillt, die derzeitigen Nutzungen auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern und setzt daher für den gesamten Geltungsbereich Dörfliche Wohngebiete fest.

Gemäß Rechtsprechung sind Dörfliche Wohngebiete im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen darzustellen. Sofern eine überwiegende Wohnnutzung vorhanden ist, entwickelt sich ein Dörfliches Wohngebiet auch aus einer Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan.

Dies folgt aus dem Umstand, dass die Dörflichen Wohngebiete – wie auch die Dorfgebiete – den gemischten Bauflächen zugeordnet sind (s. § 1 Abs. 2 Nr. 6 mit dem Kürzel „MDW“). Wie beim Urbanen Gebiet kann man allerdings erwägen, eine Entwicklung auch aus einer Wohnbaufläche zuzulassen. Dies gilt insbes. dann, wenn ein vorhandenes Gebiet mit deutlich überwiegender Wohnnutzung überplant werden soll.

(Brügelmann/Finger, 133. EL Januar 2025, BauNVO § 5a Rn. 40, beck-online)

Da innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 das Wohnen überwiegt, entwickelt sich die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow.

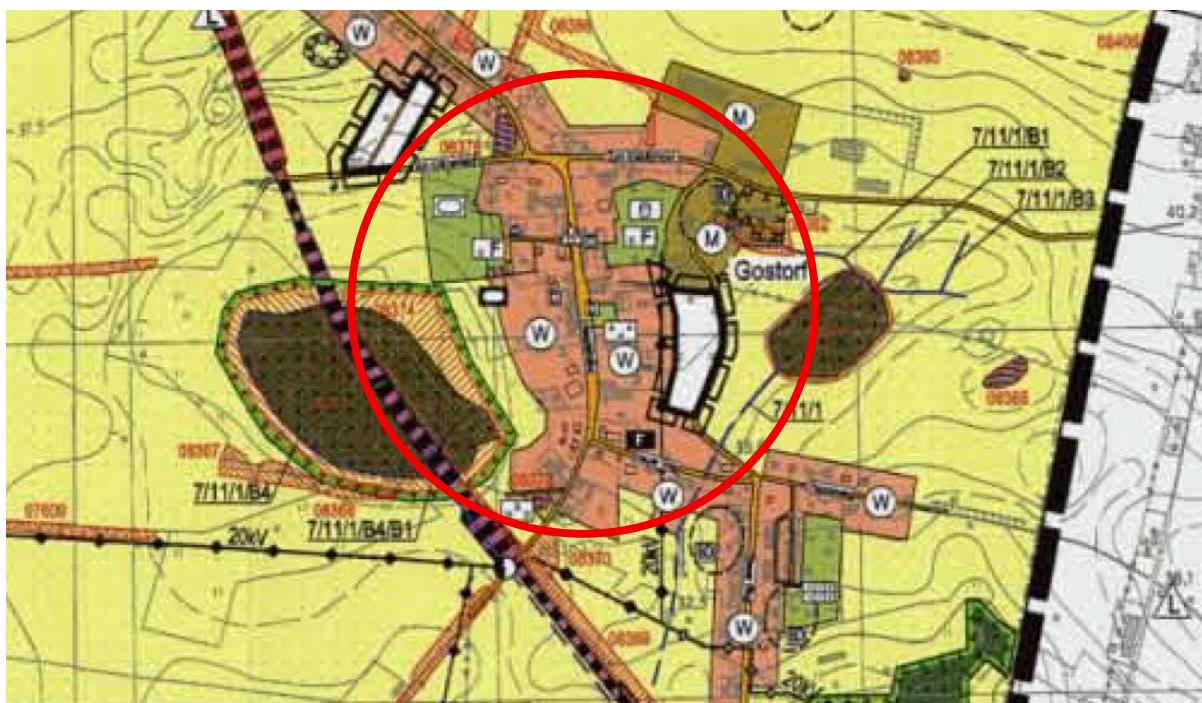


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Börzow

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1. Vorhandene Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst im Wesentlichen die gesamte, bebaute Ortslage Gostorf und ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von einem Baugrundstück im Nordosten vollständig überbaut. Der Geltungsbereich ist von wohnbaulichen, dörflichen Gebäudestrukturen mit zugehörigem Gartenland geprägt. Einige Baugrundstücke sind von Kleintierhaltung, die den Dorfcharakter der Ortslage Gostorf unterstreicht, geprägt. Teilweise weisen die Wohnbaugrundstücke Wohngebäude mit zugehörigen Gebäudeteilen auf, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden (bspw. Stallungen). Die Gebäude orientieren sich straßenbegleitend, sind maximal zweigeschossig ausgebildet und überwiegend als Einfamilienhaus genutzt. Die Baugrundstücke sind verhältnismäßig tief angelegt und weisen viele Gehölzstrukturen auf. Das unbebaute Baugrundstück im Nordosten bindet unmittelbar an die Straße „Zum Kiebitzmoor“ an und stellt derzeit eine Wiesenfläche dar.

Im Nordwesten befindet sich der Sportplatz der Ortslage Gostorf. Neben einem Sportlerheim und großzügigen Grünflächen für Sportangebote befindet sich hier eine Grünfläche mit Sitzgelegenheiten für gemeindliche Veranstaltungen.

Im Nordosten ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb ansässig. Hier befindet sich eine Reitsportanlage mit zugehörigen Gebäudeteilen und einem Reitplatz.

7.2. Verkehrsinfrastruktur, Erschließung

Der Geltungsbereich ist über das vorhandene Straßennetz, durch die „Hauptstraße“ sowie die Straße „zum Kiebitzmoor“ verkehrlich erschlossen.

7.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits technisch erschlossen. Ein Ausbau ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht vorgesehen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert. An der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgen keine Änderungen.

7.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Löschwasser

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Im Nordosten sowie im Süden des Plangebietes befinden sich Teiche, die für eine ausreichende Löschwasserversorgung genutzt werden. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der „Hauptstraße 22“ ein Hydrant. Die Löschwasserteiche sowie der Hydrant befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Die bebauten Grundstücke befinden sich innerhalb des 300-m-Radius. Über die bestehenden Löschwasserstellen kann der Löschwasserbedarf für den Grundschatz sichergestellt werden.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

7.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgungspflicht obliegt den Gemeinden. Die Gemeinde Stepenitztal hat diese dem Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Niederschlagswasser

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5 abgehandelt. Eine Änderung an der Niederschlagswasserleitung erfolgt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist vorzugsweise durch Rückhaltung, Versickerung sowie Verwertung vorzusehen. Die Ortslage Gostorf befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen.

7.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.on edis AG sichergestellt.

Die Gemeinde Stepenitztal wird von e.on Hanse AG mit Erdgas versorgt. Ein Neuanschluss an das Gasnetz ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

7.3.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

7.4. Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

7.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist ein Baudenkmal sowie bei Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt.

Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

7.6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie der Flächen für den Gemeindebedarf und die öffentlichen Grünflächen in Privateigentum.

Die Planungskosten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 trägt die Gemeinde Stepenitztal

Teil C – Inhalt des Bebauungsplanes

8. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 5 ist im November 2001 rechtsverbindlich geworden. Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 war die vorhandene Bebauung in der Ortslage Gostorf planungsrechtlich zu sichern sowie im Bereich geeigneter Baulücken einer dem Ortsbild entsprechenden Nachverdichtung zu unterziehen. Die Baugrundstücke entlang der heutigen „Hauptstraße“ wurden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Grundstücke im Nordosten des Geltungsbereiches wurden als Dorfgebiet festgesetzt.

Aktuell sind, bis auf ein Baugrundstück im Nordosten des Geltungsbereiches, alle Baugrundstücke überbaut. Das Plangebiet ist weiterhin überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Im Nordosten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb.

8.1. Bestandserhebung

Eine Bestandsüberplanung erforderte eine sorgfältige Bestanderhebung, damit die öffentlichen und privaten Interessen gerecht abgewogen werden können.

Die Gemeinde Stepenitztal hat sich mit den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches auseinandergesetzt. Für den Geltungsbereich wurde eine Bestanderhebung durchgeführt, um die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu identifizieren.

In der folgenden Tabelle sind die tatsächlich ausgeübten Nutzungen für die Grundstücke im Plangebiet aufgeführt.

Bestandserhebung zur ausgeübten Nutzung im Plangebiet (Stand 08/2025)	
Flurstück (alle Flur 2, Gemarkung Gostorf)	Ausgeübte Nutzungen (teilw. in Verbindung mit Dauerwohnen)
32/18	Beherbergungseinrichtung
59/29	Reithalle
52/11	Handel u. Dienstleistungen, Hausmeisterservice, Handel mit Waren

Die vorhandenen Nutzungen gemäß der Bestandserhebung genießen materiellen Bestandsschutz. Die bestehenden Nutzungen wurden im Rahmen der Baugebietsausweisungen berücksichtigt.

9. Inhalt der Planänderung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden die tatsächlichen Nutzungen der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches überprüft. Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend angepasst. Das Plangebiet ist von dörflichen Nutzungsstrukturen geprägt. Teilweise wird innerhalb des Geltungsbereiches Hobby-Tierhaltung betrieben. Darüber hinaus ist die Wohnnutzung die überwiegende Nutzungsart des Plangebietes. Die im Ursprungsplan ausgewiesene Nutzung des Dorfgebietes im Nordosten hat sich im Lauf der Zeit verändert. Die landwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Bereich in den Hintergrund getreten. Aktuell wird hier ausschließlich Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben.

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 5 verfolgte die Gemeinde das Ziel, die vorhandene und ländlich gewachsene Ortsstruktur zu erhalten. Die Nutzungen haben sich teilweise verändert. Die Wohnnutzung steht in der Ortslage Gostorf im Fokus. Zudem betreiben einige Grundstücke jedoch auch Kleintierhaltungen, die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO nicht zulässig sind.

Das Dörfliche Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Hobby-Tierhaltung sowie dem Wohnen verträglicher gewerblicher Nutzung ermöglichen. Die Gemeinde ist bestrebt, den dörflichen Charakter der Ortslage Gostorf und gerade die Hobby-Tierhaltung weiterhin planungsrechtlich zu sichern. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden für das gesamte Gebiet daher Dörfliche Wohngebiete festgesetzt.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Überprüfung der tatsächlichen Nutzungen und der damit einhergehenden festgesetzten Art der baulichen Nutzungen auch mit den bestehenden Bauflächenzuschnitten auseinandergesetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsräume sind insgesamt drei Grünflächen festgesetzt, die unmittelbar an die Verkehrsflächen anbinden. Zwei der Grünflächen befinden sich im Norden des Plangebietes. Diese Flächen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Die dritte Fläche befindet sich zentral im Geltungsbereich und ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier befindet sich zudem ein Denkmalstein. Die Gemeinde ist gewillt, weitere Bauflächen, gerade im Innenbereich, zu generieren. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Denkmals werden die drei Grünflächen mit der 3. Änderung als Dörfliche Wohngebiete ausgewiesen. Innerhalb der Flächen wird jeweils ein Baufenster über Baugrenzen festgesetzt. Die neuen

Bauflächen ermöglichen eine dem Ortsbild entsprechende, behutsame Nachverdichtung. Mit der Umwandlung der drei Grünflächen in Dörfliche Wohngebiete möchte die Gemeinde dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprechen.

Um dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ weiterhin zu entsprechen und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu minimieren wurden weitere Baufelder im Bereich der vorhandenen Baugebiete festgesetzt. Nachverdichtungen können hier durch die Errichtung von Gebäuden in „zweiter Reihe“ entstehen.

Neben der Nachverdichtung über die Festsetzung weiterer Baufelder hat sich die Gemeinde im Rahmen der Änderung mit den bereits festgesetzten Baufeldern auseinandergesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind im Ursprungsplan teilweise sehr eng und verwinkelt gefasst. Um den Grundstückseigentümern hier die Option zur behutsamen Erweiterung der vorhandenen baulichen Strukturen zu ermöglichen, wurden die Baufenster größer gefasst. Die festgesetzten Baufenster der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind folglich rechteckig und geringfügig vergrößert um den vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt.

Im Ursprungsplan wurde eine Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes festgesetzt, die sich aktuell als Wiesenfläche darstellt. Diese Fläche soll künftig nicht als Straßenraum entwickelt werden, zumal die Fläche nicht an weitere Verkehrsflächen angebunden ist. Hier binden westlich landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gehölzstrukturen an. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen Bereich weiterhin als Grünfläche zu erhalten. Der vorhandene Fußweg wird im Rahmen der 3. Änderung berücksichtigt und bleibt erhalten.

Darüber hinaus wurden die weiteren getroffenen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 mit der Bebauungsplanänderung überprüft und sind teilweise nicht mehr Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5, in der Fassung der 2. Änderung, festgesetzten Geschossflächenzahlen entfallen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Für die Baugebiete sind neben den Grundflächenzahlen auch Höhenfestsetzungen (Traufhöhe) und Festsetzungen zur Dachform (Sattel- oder Krüppelwalmdach) getroffen. Zusätzlich werden mit der Änderung des Bebauungsplanes noch maximale Firsthöhen der Hauptgebäude festgesetzt. Soweit die Grundflächenzahl in Verbindung mit Festsetzungen zur „dritten Dimension“ und zur Gestaltung der zulässigen Gebäudekubatur (Dachform) getroffen wird, ist die Ausnutzung des Grundstücks ausreichend beschrieben und es kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

Die noch im Ursprungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind nicht mehr Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Im Rahmen der Bestandsüberprüfung wurden auch die festgesetzten Firstrichtungen überprüft. Diese spiegeln nicht mehr die vorhandene Situation wieder. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde ein weiteres Baufeld als Allgemeines Wohngebiet im Kreuzungsbereich der „Hauptstraße“ und der Straße „Zum Kiebitzmoor“ ausgewiesen. Für dieses Baufeld wurde keine Firstrichtung festgesetzt. Zur Berücksichtigung des Gleichheitsgebotes entfällt die Festsetzung von Firstrichtungen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Darüber hinaus ist die Gemeinde gewillt, die Festsetzungen zu reduzieren.

Im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung sind eine Vielzahl an Bäumen zum Erhalt festgesetzt. Diese Erhaltungsbäume sind überwiegend in den Gartenbereichen der Baugrundstücke festgesetzt. Die festgesetzten Bäume haben aufgrund ihrer Lage keine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum. Die Gemeinde erachtet es als nicht erforderlich, die Bäume in den privaten Gartenbereichen weiterhin zum Erhalt festzusetzen. Die Gemeinde ist bestrebt, den Grundstückseigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Ggf. unterliegen vorhandene Bäume dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde ein aktueller Lage- und Höhenplan erstellt. Die vorhandenen, im öffentlichen Verkehrsraum sowie unmittelbar angrenzenden, Bäume wurden in den Lage- und Höhenplan aufgenommen. Teilweise sind die vorhandenen Bäume bereits gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden lediglich strassenbegleitende Bäume planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus wurden die textlichen Festsetzungen angepasst. Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 deutlich verkürzt worden und unter den örtlichen Bauvorschriften zu finden. Die Gemeinde beabsichtigt, hier Festsetzungen auf das Wesentliche zu reduzieren und sich im Bereich der örtlichen Bauvorschriften auf Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltungen sowie Einfriedungen zu beschränken.

10. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vollumfänglich neu gefasst. Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden. Die textlichen Festsetzungen sind mit dem Kürzel „TF“ bezeichnet. Die Verwendung des Kürzels dient einer einfachen Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

10.1.1. Dörfliches Wohngebiet

Als Baugebiet werden vollständig zeichnerisch Dörfliche Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Als Folge der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden zwei Dörfliche Wohngebiete (MDW 1 und MDW 2) festgesetzt.

Die Ortslage Gostorf ist durch dörfliche Strukturen geprägt. Zentral in der Ortslage befinden sich Baugrundstücke die neben dem Wohnen auch Hobby-Tierhaltung betreiben, die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO nicht zulässig ist. Darüber hinaus befindet sich im Nordosten ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb (Reitsport) sowie weitere gewerbliche Nutzungen.

Die Gemeinde ist bestrebt, den derzeitigen Nutzungen auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Gerade die Hobby-Tierhaltung soll

planungsrechtlich in der Ortslage gesichert werden. Zudem soll die Landwirtschaft weiterhin Teil des Ortslage Gostorf sein. Für den Geltungsbereich werden daher Dörfliche Wohngebiete festgesetzt. Mit den festgesetzten Baugebieten ist neben dem Wohnen weiterhin ebenfalls der Betrieb von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzungen.

- TF 1.1** *In den festgesetzten Dörflichen Wohngebieten (MDW 1 und MDW 2) werden die gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für unzulässig erklärt.*

Die Unzulässigkeit der in § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) begründet sich in einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einen erhöhten Flächenbedarf. Zudem soll die Ortslage Gostorf weiterhin als dörflicher Wohnstandort gesichert werden. Die unzulässigen Nutzungen würden die Planungsabsichten der Gemeinde zur Sicherung des Wohnstandortes widersprechen.

10.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Im Nordwesten des Plangebietes wird zeichnerisch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich der Sportplatz mit zugehörigem Sportlerheim der Ortslage Gostorf. Die Fläche war bereits im Ursprungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Gemeinde ist bestrebt diesen Bereich weiterhin für gemeindliche Zwecke planungsrechtlich bereitzuhalten.

10.1.3. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den Dörflichen Wohngebieten werden zwei verschiedene Grundflächenzahlen festgesetzt. Die differenziert festgesetzten Grundflächenzahlen begründet sich in den vorhandenen Bebauungsstrukturen und im Verhältnis der Baugrundstücksgröße zu den festgesetzten Baufeldern.

Für das Dörfliche Wohngebiet MDW 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Innerhalb des MDW 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht in Verbindung mit den Grundstücksgrößen eine dem baulichen Umfeld entsprechende bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke.

10.1.4. Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen)

Im Ursprungsplan wurde für alle Baugebiete eine einheitliche Traufhöhe festgesetzt. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu wahren, hält die Gemeinde weiterhin an der festgesetzten Traufhöhe fest. Für das gesamte Plangebiet wird eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Um für die vorhandenen und ggf. künftigen landwirtschaftlichen

Gebäude eine höhere Gebäudehöhe zu entwickeln, wird für landwirtschaftliche Betriebsgebäude keine Traufhöhe festgesetzt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 entfällt die Festsetzung zur Geschossflächenzahl. Die Gemeinde ist gewillt, die Ausnutzung der Grundstücke auch weiterhin ausreichend und unter Berücksichtigung des Bestandes festzusetzen. Daher erfolgen Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe. Das Dörfliche Wohngebiet MDW 1 ist von größeren, ehemals und teilweise noch heute, landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt. Die Gemeinde beabsichtigt, hier weiterhin solche Gebäudekubaturen entstehen zu lassen. Für das MDW 1 werden daher unterschiedliche maximale Firsthöhen festgesetzt. Das MDW 2 sowie die Gemeinbedarfsfläche sind eher von niedrigeren Gebäuden geprägt. Hier werden maximale Firsthöhen von 10,5 m bzw. 8,50 m innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

TF 1.2 *In allen Baugebieten wird eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut.*

TF 1.3 *In den Dörflichen Wohngebieten MDW 1 wird für Wohngebäude eine Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude und sonstige Hauptgebäude sind innerhalb des MDW 1 mit einer maximalen Firsthöhe von 15,0 m zu errichten.*

TF 1.4 und 1.5 *Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante (oberer Bezugspunkt). Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.*

Bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Da die Topografie innerhalb des Plangebietes relativ eben ist, orientiert sich der untere Bezugspunkt jeweils auf das überbaute Baugrundstück.

10.2. Bauweise

Für das Plangebiet wird einheitlich die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise war bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5. Die Gemeinde hält weiterhin an der Festsetzung zur offenen Bauweise fest. Mit der Festsetzung wird beabsichtigt, dem Ortsbild und seinem dörflichen Charakter entsprechende Gebäudekubaturen zu sichern und künftig entstehen zu lassen.

10.3. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen. Die festgesetzten Baugrenzen wurden lediglich im Bereich bereits bestehender Gebäude angepasst. Darüber hinaus wurde das Baufeld des bisher unbebauten Baugrundstücks im Nordosten des Plangebietes (MDW 2) angepasst. Um den Grundstückseigentümern einen gewissen Spielraum zur Anordnung der künftigen Gebäude zu ermöglichen, wurde statt der im Ursprungsplan drei Baufelder ein großes Baufeld mit einer Tiefe von 15 m, welches straßenbegleitend angeordnet ist, festgesetzt.

Darüber hinaus wurden an geeigneten Stellen neue, insgesamt sieben, Baufenster festgesetzt. Mit den zusätzlichen Baufenstern beabsichtigt die Gemeinde Stepenitztal eine dem Ortsbild entsprechende Nachverdichtung. Zudem wird mit der baulichen Nachverdichtung dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprochen.

10.4. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung der Baugrundstücke dar und sichert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. An der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine Änderungen vorgenommen.

10.5. Grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Teil B – Grundlagen der Planung, unter Punkt 4.6 „Grünordnerische Festsetzungen/Hinweise“ erläutert.

10.6. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hat das Land Mecklenburg-Vorpommern abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gebrauch gemacht.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung sind verhältnismäßig viele örtliche Bauvorschriften getroffen worden. Die getroffenen Festsetzungen bezogen sich hier auf die Gestaltung der Baukörper, Sockel- und Gebäudehöhen, Dachformen, Gestaltung der Außenwände, Außenwandöffnungen und Fenster, Materialien und Farben sowie Werbeanlagen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die örtlichen Bauvorschriften deutlich reduziert und

auf die wesentlichen äußereren Gestaltungsmerkmale baulicher Anlagen beschränkt. Künftig werden ausschließlich Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und -eindeckungen, zur Außenwandgestaltung sowie zu Einfriedungen und Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen.

TF 3.1 *Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind die Hauptdächer als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 50°. Bei Wirtschaftsgebäuden sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 15° bis 50° auszubilden. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur rote bis rotbraune, graue, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Die Ausbildung von Reetdächern ist ebenfalls zulässig. Für Dacheindeckungen von Wirtschaftsgebäuden sind zusätzlich rotbraune, dunkelgrüne oder hellgraue Bleche oder Wellplatten zulässig.*

Die Festsetzung zur Dachgestaltung orientiert sich an der bestehenden Dachlandschaft. Sofern innerhalb des Plangebietes neue Dacheindeckungen vorgesehen sind, sollen sich dies an dem Bestand orientieren.

TF 3.2 *Die Dachflächen von freistehenden Garagen und Nebengebäude sind als symmetrische Satteldächer oder Pultdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung der Satteldächer beträgt 25° bis 50°. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 20° auszubilden.*

Um für die Nebenanlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude ein einheitliches Bild herzustellen wird die Festsetzung zu Dachflächen von Nebenanlagen getroffen.

TF 3.3 *Bei der Gestaltung der Außenwände innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist die Verwendung von Sichtmauerwerk mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder naturbelassenes Holzfachwerk bzw. Holzfachwerk in den Farben rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün oder schwarz mit Mauerwerksausfachung zulässig. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude. Die Verwendung von geputzten Flächen in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau ist bei An- und Umbauten sowie bei Garagen und Nebenanlagen zu bereits bestehenden Putzbauten zulässig.*

Die Festsetzung zur Außenwandgestaltung orientiert sich an der entsprechenden Festsetzung im Ursprungsplan sowie an dem Bestand. Mit der Festsetzung soll der dörfliche Charakter der Ortslage Gostorf erhalten bleiben.

TF 3.4 *Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig.*

Um Blendwirkungen auf die Nachbarschaft auszuschließen wird die Verwendung von reflektierenden Dach- und Fassadenmaterialien für unzulässig erklärt.

TF 3.5 *Einfriedungen einschließlich Hecken sind in den Dörflichen Wohngebieten straßenseitig bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Seitliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.*

- TF 3.6** *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.*

Um ein ansprechendes Siedlungsbild zu wahren werden die Festsetzung zur Einfriedung von Baugrundstücken sowie Werbeanlagen getroffen.

- TF 3.7** *Es wird auf § 84 der Landesbauordnungen M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zu widerhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.*

Die Festsetzung weist auf den Paragraphen zu Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V hin.

10.7. Hinweise ohne Normcharakter

Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist ein Baudenkmal sowie bei Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt.

Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Der Hinweis dient dazu, auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde

hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzugeben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Hinweise dienen dazu, auf mögliche Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen und den Umgang mit solchen im Rahmen der Bauausführung.

Baumschutz

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Die Hinweise dienen dazu, auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

Sonstige Hinweise

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Richtlinien, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigten werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

11. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Stepenitztal hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden keine Planungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Immissionen führen. Immissionen, die unzulässigerweise auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht gesehen.

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beträgt rund 12,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ² (gerundet)
Dörfliche Wohngebiete	69 700
Fläche für Gemeinbedarf	1 400
Grünflächen	42 100
Wasserflächen	1 800
Verkehrsflächen	10 700
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	100
Plangebiet, Summe	125 800

Gemeinde Stepenitztal, den

.....
Der Bürgermeister