Gemeinde Dalberg-Wendelstorf

Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees"

Auslegungsvermerk:

Diese Begründung wurde in der Zeit	vom	..... bis	im Internet eingestellt.
Diese Begründung hat in der Zeit	vom	..... bis	öffentlich ausgelegen.
Diese Begründung wurde in der Zeit des zugänglich gemacht.	vom	..... bis	über das zentrale Internetportal des Lan-

Lützow, den .....

.....

-SIEGEL-

Amtsvorsteher

VORENTWURF

Begründung

05.07.2025

Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees" der Gemeinde Wendelstorf

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Dalberg-Wendelstorf

Der Bürgermeister — Herr Lepp

Über

Amt Lützow-Lübstorf

Dorfmitte 24

19209 Lützow

Ansprechpartner:

Herr Reeck

Telefon: 038874 / 302-51

E-Mail: FDL3@luetzow-luebstorf.de

Internet: www.luetzow-luebstorf.de

Bauleitplanung:

SMB

Dipl.–Ing. (FH)

Wriezener Str. 36

16259 Bad Freienwalde

Ansprechpartner:

Herr S. Müller

Telefon: (03344) 477 99 23

E-Mail: info@smb-planung.de

Grünordnungsplanung:

A & S Neubrandenburg GmbH

August-Milarch-Straße 1

17033 Neubrandenburg

Ansprechpartnerin:

Frau J. Schäbitz, Frau Hügel

Telefon: (0395) 581 02 - 59

E-Mail: j.schaebitz@as-neubrandenburg.de

Internet: www.as-neubrandenburg.de

Inhalt Begründung Teil I

1.1 Einführung und Erfordernis 7
1.2 Aufstellungsbeschluss 7
1.3 Verfahrensverlauf 8
1.4 Kartengrundlage 8
1.5 Rechtsgrundlagen 8
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes 10
1.7 Räumlicher Geltungsbereich 10

2. PLANUNGSABSICHT, ZIELE DER VOHABENPLANUNG / NUTZUNGSKONZEPT 11
2.1 Ziele der Vorhabenplanung/Nutzungskonzept 11
2.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens 11
2.3 Gemeindliche Entwicklungsziele/Eigenbedarf 11
2.4 Beitrag zum Klimaschutz 12

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE UND ÖKOLOGISCHE BELANGE 13

4. RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 14
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 14
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 14
4.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Sonstige Planungen 15
4.3.1 Bezug zum Flächennutzungsplan, FNP 15
4.3.2 Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde 16

5. DIE GEMEINDE DALBERG-WENDELSTORF - GEMEINDEPORTRAIT 17

6. GROBE BESTANDSANALYSE INNERHALB UND IM UNMITTELBAREN UMKREIS DES GELTUNGSBEREICHS 18
6.1 Lage des Plangebietes 18
6.2 Naturräumliche Gegebenheiten 18
6.3 Vorhandene Bestandsstrukturen 18
6.4 Schutzgebiete/Schutzobjekte 18

7. VEHRKEHRSANBINDUNG/ TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG 20
7.1 Verkehrliche Erschließung 20
7.1.1 Äußere Erschließung 20
7.1.2 Innere Erschließung und Feuerwehrzufahrt 20
7.2 Brandschutz 20

7.3 Technische Ver- und Entsorgung 20

8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 BAUGB 22

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] 22

8.1.1 Art der baulichen Nutzung 22

8.2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] 22

8.2.1 Maß der baulichen Nutzung 22

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen 22

8.3 Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB] 23

8.3.1 Bauweise 23

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 23

8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) 23

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB] 24

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen 24

8.5.2 Schutz besonders und streng geschützter Tierarten 24

8.5.3 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich - Kompensationsmaßnahmen 24

8.6 Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB 25

8.7 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) 25

8.7.1 Fassaden 25

8.7.2 Dächer und Dacheindeckung 25

8.7.3 Hervorspringende Bauteile 26

8.7.4 Begrünung 26

8.7.5 Vorgärten 26

9. HINWEISE ALS TEIL DES PLANINHALTS / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 27

9.1 Bodendenkmalpflege 27

10. WEITERE HINWEISE 28

10.1 Altlasten und Bodenschutz 28

10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 28

10.3 Straßenverkehrswesen 28

10.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in Mecklenburg-Vorpommern

und Vermessungsmarken 29
10.5 Kampfmittel 29
10.6 Wald- und Forstwirtschaft 29
10.7 Bau- und Kunstdenkmale 29
11. FLÄCHENBILANZ 30

Teil I

Begründung

Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees"

1. ALLGEMEINES UND GELTUNGSBEREICH

1.1 Einführung und Erfordernis

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees" der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Westen des Ortes für eine Bebauung in einem geringen Umfang zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für maximal drei Wohnungsbauvorhaben in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern im westlichen Gemeindegebiet.

Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde den Bebauungsplan (im Weiteren BPlan WA genannt) nach § 2 Abs. 1 BauGB auf, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Gemeindegebiets zu steuern und auf die Umsetzung der eigenen Planungsziele im Rahmen eines ganzheitlichen Planansatzes (gemäß dem Flächennutzungsplan) hinzuwirken.

Abbildung 1: Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: QGis 2025

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf hat am xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees" der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.x.xxxx im Internet unter www.luetzow-luebstorf.de über den Link „Bauleitplanung" ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat sich inhaltlich mit dem Bedarf der Entwicklung eines geeigneten Standortes für die Wohnnutzung auseinandergesetzt und diesen impulsgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes genutzt. Das Vorhaben entspricht den städtischen Entwicklungszielen.

1.3 Verfahrensverlauf

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf hat am xx.xx.2025 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees" der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf gefasst.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzufordern.

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf haben in Ihrer Sitzung am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planteil, Begründung und Umweltbericht mit Anlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2, zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte vom ..... bis .....

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planteil, Begründung und Umweltbericht wurde auf der Internetseite der

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgte vom ..... bis einschließlich .....

Der Verfahrensablauf wird entsprechend dem Verfahrensstand fortgeschrieben.

1.4 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der amtliche Katasterauszug (ALKIS-Datenbestand des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt, Rostocker Straße 76, 23970 Wismar vom 05.12.2024.

Lagesystem:	ETRS89/UTM Z33N
Höhensystem:	DHHN 2016
Stand Kataster:	05.12.2024

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 90-1), Zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- Hauptsatzung der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplans besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung gemäß § 2a BauGB beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.7 Räumlicher Geltungsbereich

Grenze und Größe des Plangebietes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Das zukünftige Baugebiet befindet sich westlich der Ortslage Wendelstorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wendelstorf, Flur 1, die Flurstücke 41/13, 41/16 sowie 41/18 bis 41/30 und teilweise auf das Flurstück 41/34. Die Größe des B-Plan-Geltungsbereichs beträgt ca. 3.500 m^2.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch Wohnbebauung
im Süden:	durch Wohnbebaauung
im Osten:	durch den Siedlungsbereich Wendelstorf
im Westen:	durch den Wendelstorfer See

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde sowie in privatem Eigentum.

2. PLANUNGSABSICHT, ZIELE DER VOHABENPLANUNG / NUTZUNGSKONZEPT

2.1 Ziele der Vorhabenplanung/Nutzungskonzept

Eine konkrete Vorhabenplanung z.B. in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht nicht. Die Gemeinde möchte Bauwilligen Bürgern und Familien die Möglichkeit bieten, westlich der Ortslage bis zu drei Einfamilienhäuser zu errichten.

Mit der Planung sind folgende Ziele verbunden:

1. Erweiterung des bestehenden Wohnstandortes im Gemeindegebiet am Ende der Gemeindestraße „Am Hof“
2. Erschließung und Entwicklung von 3 Baugrundstücken
3. Abrundung des im Zusammenhang besiedelten Bereichs im westlichen Gemeindegebiet
4. Kompensation des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Gemeinde- bzw. des Landschaftsschutzgebietes „Stepenitztal“

2.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens

Nach geltendem Planungsrecht ist das beabsichtigte Vorhaben gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Zielstellung -einen Wohnstandort zu entwickeln- erreichen zu können.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereiteter Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Sie sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gewährleistet, dass ein planungsrechtlich untersetztes Angebot zur Entwicklung des Gebietes in einer städtebaulichen Einheit formuliert wird. Der Bebauungsplan ist folglich städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden, die insbesondere den baulichen Vorhaben bzw. Gemeindecharakter gerecht werden können. Städtebauliche Restriktionen erfolgen in dem Maße, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Der vorliegende Bebauungsplan hat sich das städtebaupolitische Ziel gesetzt, die Wohnnutzung im westlichen Gemeindegebiet zu stärken und diese Nutzungen zugleich mit den örtlichen Gegebenheiten (Wald- und Seenähe, Landschaftsschutzgebiet, Boden, etc.) zu vereinbaren.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

2.3 Gemeindliche Entwicklungsziele/Eigenbedarf

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, da die Gemeinde den Eigenbedarf an wohnungsbaulich nutzbaren Flächen, aufgrund der Nähe zum Ballungsraum der Hansestadt Wismar und der Landeshauptstadt Schwerin als gegeben betrachtet und dafür geeignete Flächen aktivieren will. Klassische Baulücken, als mögliche Bebauungsalternativen bestehen im Gemeindegebiet. Sie stehen

jedoch nicht zur Verfügung, da sie (und das ist eigenartig für Wendelstorf) z.B. ackerbaulich genutzt werden (s. Abbildung 1).

Hierfür nutzt sie die, mittels Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesene, Fläche im westlichen Gemeindegebiet.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Planaufstellung mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Sie begrüßt und fördert die Planungsabsichten eines regionalen Bauunternehmens, einen durch die Auflassung der ehemaligen Gutshofstelle, bereits baulich vorgeprägten Bereich zu reaktivieren. Durch die Reaktivierung werden bauliche Anlagen (Ruinen) entfernt und bestehende Versiegelungen abgebrochen.

Es wurden bereits Anfragen über die Verfügbarkeit der Flächen seitens bauwilliger Bürger an die Gemeinde gerichtet.

2.4 Beitrag zum Klimaschutz

Der § 1a Abs. 5 BauGB konkretisiert die in § 1 Abs. 5 als Leitvorstellung enthaltenen Forderung, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Ein wesentlicher Beitrag kann hierbei durch die Nutzung erneuerbarer Energien geleistet werden, welche auf den Dach- und Nebenflächen der einzelnen Gebäude zulässig sind.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Dalberg-Wendelstorf bei nachgelagerten Verfahren auf die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbaren Energien hinzuwirken und auch weitere Klimaanpassungsmaßnahmen zu berücksichtigen und Maßnahmen der Klimaanpassung ggf. auch über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Weitere Anforderungen können sich zudem aus den Vorschriften des Energierechts ergeben.

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind mit der Planung nicht zu erwarten. Die allgemeinen Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Versiegelung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wird so gering wie möglich gehalten. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung greift die Gemeinde auf bestehende Infrastruktur zu.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE UND ÖKOLOGISCHE BELANGE

Bei der Planung spielen die ökologischen Belange und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG Stepenitztal eine entscheidende Rolle.

Die Planung zielt darauf ab, hohe ökologische Ansprüche mit den ökonomischen Forderungen zu vereinbaren und zu einer umwelt- und stadtverträglichen Planung zu kommen. Das Baugebiet soll sich gut in die vorhandene naturräumliche Situation einfügen, aber sich auch an der bestehende Bebauungsstruktur im Umfeld orientieren.

Durch die mit der Wohnnutzung einhergehenden flächenhaften Versiegelung und Baufeldfreimachung, wird die aktuell durch Sukzession geprägte Fläche in vertretbarem Maße verändert. Damit wird auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinflußt.

Die differenzierte Aufteilung von versiegelten und unversiegelten Flächen im Plangebiet mit den Pflanzfestsetzungen soll zur Verschattung und Wasserhaushaltsregulierung beitragen und damit einer Erwärmung entgegenwirken und dementsprechend zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Für diesen durch die zukünftige Bebauung möglichen Eingriff, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und werden zum großen Teil innerhalb des Gemeinde- und Landschaftsschutzgebiets umgesetzt.

Bereits frühzeitig wurde eine Umweltprüfung in Bezug auf das Vorhaben und seine Auswirkungen vorgenommen. Es wurden dabei die relevanten Belange, wie die Eingriffe in Natur und Landschaft ebenso wie der Artenschutz und weitere Schutzgüter umfassend ermittelt und in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erläutert.

Es wird an dieser Stelle auf die vertiefende Analyse und Bewertung des mit der Planung verbundenen Eingriffs auf Natur- und Landschaft sowie auf die Schutzgüter im Umweltbericht Teil II verwiesen.

4. RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist und sich am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren sollte.

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Neue Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren“ (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung).

Im LEP M-V ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Durch das Vorhabengebiet wird eine aufgelassene Siedlungsfläche (ehemaliger Standort einer Gutsanlage) reaktiviert. Im Plangebiet reicht diese Fläche in die Baulücke innerhalb des Ortes hinein und wird durch die Gemeindestraße am Hof nördlich und südlich begrenzt (s. Abbildung 1).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist in Bezug auf die Gemeindeentwicklung insgesamt bei diesem Vorhaben sehr gering. Es ist beabsichtigt, dass maximal drei Wohngebäude/Bauparzellen entstehen. Räumlich würde eine Bebauung die bestehende Siedlungslücke zwischen den bebauten Baugrundstücken nördlich und südlich der Gemeindestraße Am Hof schließen und somit den Siedlungsbereich abrunden. Die Erschließung ist gesichert.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahr 2011 heißt es, dass der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken ist.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten.

„Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Das städtebauliche Konzept, das dieser Planung zu Grunde liegt, erfüllt die Ziele des RREP WM (Punkt 4.1 (5) RREP MW).“

In der Karte des RREP WM ist der Planungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. Die Planung hat dahingehend keine Auswirkungen.

Dalberg-Wendelstorf hat keine zentralörtliche Funktion. Die Bauflächenentwicklung resultiert aus der „Eigenentwicklung“ der Gemeinde. Das Vorhaben soll eine Wohnbebauung in sehr geringem Umfang darstellen, es sind maximal drei Wohngebäude geplant.

4.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Sonstige Planungen

4.3.1 Bezug zum Flächennutzungsplan, FNP

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (§ 1 BauGB):

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima,

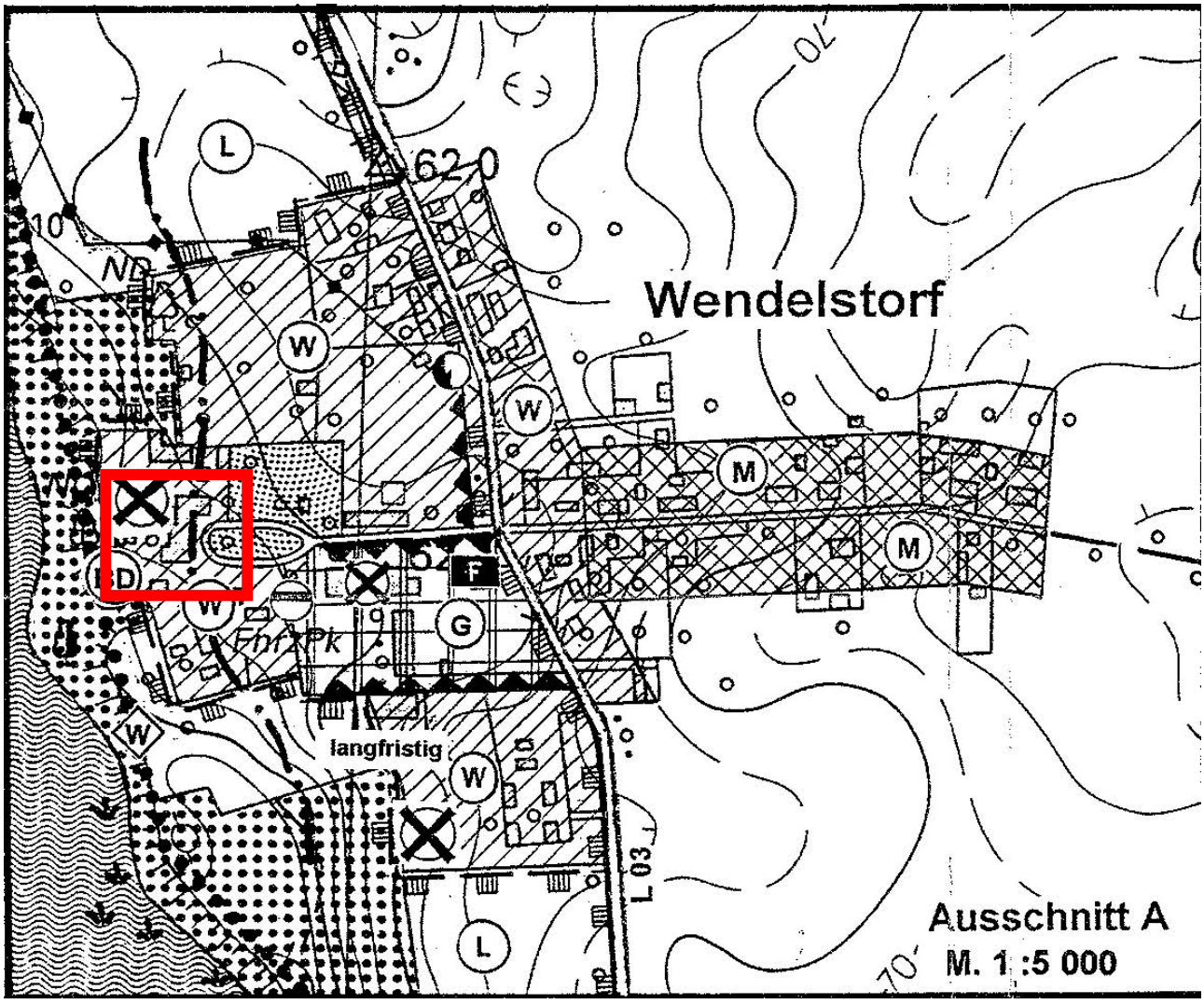

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Dalberg-Wendelstorf

Die genannten Leitziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten bzw. berücksichtigt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan Dalberg-Wendelstorf, rechtsgültig seit April 1998, stellt den Bereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ als Wohnbaufläche dar (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Nahbereich des Planvorhabens wird auch als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet (s. hierzu Punkt 10.1 der Begründung).

4.3.2 Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde

Rechtsverbindliche Bebauungspläne/Satzungen sind im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu berücksichtigen, soweit diese betroffen bzw. erhebliche Auswirkungen erwartbar sind.

Im Umfeld des Vorhabenbereichs wurden folgende Bebauungspläne abschließend aufgestellt oder befinden sich in Aufstellung:

1. Bebauungsplan Dalberg-Wendelstorf OT Dalberg Allgemeines Wohn- und Mischgebiet Nr. 1
2. Bebauungsplan Dalberg-Wendelstorf OT Dalberg Gewerbe- und Mischgebiet südl. Str. nach Hof Meteln Nr. 2 sowie 1. Änderung
3. Bebauungsplan Dalberg-Wendelstorf OT Dalberg Wohnbebauung Zum Kamp Nr. 3 sowie 1. Änderung

Die Bebauungspläne befinden sich alle im Ortsteil Dalberg südlich von Wendelstorf. Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Allgemeines Wohn- und Mischgebiet“ und Nr. 3 „Wohnbebauung Zum Kamp“ sind bereits umgesetzt worden. Der Planbereich wurde bereits vollständig bebaut. Es sind keine Baulandreserven vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbe- und Mischgebiet südl. Str. nach Hof Meteln“ schließt sich direkt östlich sowie südlich der beiden vorgenannten Bebauungspläne an. Der Bebauungsplan sieht vorrangig die Ansiedlung von Gewerbe im östlichen Bereich an. Im Bereich des Mischgebiets sind Wohngebäude und das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen zulässig. In diesem Bereich verfügt der Ortsteil Dalberg über Flächenreserven. Es ist jedoch nicht absehbar, welche zulässigen Nutzungen sich dort mittel- bis langfristig ansiedeln werden.

Es ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees" keine Auswirkungen auf die umliegenden Planvorhaben, welche mit den Aufstellungsverfahren der genannten Bebauungspläne einhergehen, haben wird.

5. DIE GEMEINDE DALBERG-WENDELSTORF - GEMEINDEPORTRAIT

Die Gemeinde befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Landeshauptstadt Schwerin liegt ca. 15 Kilometer südöstlich und Wismar ca. 20 Kilometer nordöstlich von Dalberg-Wendelstorf.

Die Gemeinde besteht aus den beiden Ortsteilen Dalberg und Wendelstorf und wird verwaltet vom Amt Lützow-Lübstorf mit Sitz in Lützow.

Dalberg-Wendelstorf verfügt über eine Gebietsfläche von 9,50 km^2 mit 556 Einwohnern www.luetzow-luebstorf.de) und befindet sich bei einer mittleren Höhe 58 m ü. NHN.

„Mittelpunkt des dörflichen Lebens in Dalberg-Wendelstorf ist die ehemalige Schule mit dem neugebauten Kindergarten und der Gemeindesitz in Dalberg. Gleich gegenüber befindet sich der Sportplatz mit dem angeschlossenen Sportlerheim, in dem die meisten Veranstaltungen des Ortes stattfinden. Zwei großzügig angelegte, wunderschöne Wohngebiete und ein kleines Gewerbegebiet runden das Dorfbild ab. Die Gemeinde liegt 14 Kilometer nördlich von Schwerin. Neben den beiden namensgebenden Dörfern gehört auch Seefeld zur Gemeinde. Heute haben sich hier zahlreiche kleinere Unternehmen niedergelassen. Die Freizeit vieler Menschen im Ort wird von Vereinsaktivitäten geprägt. Die Freiwillige Feuerwehr, der Sportverein, die fröhlichen Dalberger und der Dorfclub Wendelsdorf organisieren das gesellschaftliche Leben mit.“ www. Amt Lützow-Lübstorf - Gemeinde Dalberg-Wendelstorf*.de*

Durch die Gemeinde Dalberg-Wendelstorf verläuft die Landesstraße L 03 zentral in nord-Süd-Ausrichtung.

6. GROBE BESTANDSANALYSE INNERHALB UND IM UNMITTELBAREN UMKREIS DES GELTUNGSBEREICHS

Es erfolgt eine grobe Übersicht. Im Umweltbericht wird umfangreicher auf die im Folgenden grob erläuterten Punkte eingegangen. Es wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

6.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 200 Meter westlich des Wendelstorfer Ortskerns. Der Ortsteil Dalberg beginnt in ca. 800 m Entfernung südlich des Vorhabenbereichs.

Die Planfläche bindet an die Gemeindestraße Am Hof an. Die befestigte Fahrbahn der Straße endet ca. 50 Meter vor dem Plangebiet und erschließt die bestehenden Bebauungen sowie das Plangebiet über einen unbefestigten Sandweg. Somit ist die verkehrstechnische Erschließung gegeben und nach § 30 Abs. 1 BauGB gesichert.

6.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst fast ausschließlich Flächen einer ehemaligen Gutshausnutzung (Hauptgebäude, Nebenanlagen, versiegelte Flächen). Die Flächen sind bereits seit vielen Jahren aufgelassen. Daher hat sich sukzessive bereits einen Gehölzbestand entwickelt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Ruine, welche im Zuge der Baufeldfreimachung abgerissen wird.

Nachbarschaftliche Belange

In der Nachbarschaft befinden sich weitere Wohngebäude. Teilweise sind auch hier ruinöse Strukturen zu finden (südlich angrenzend).

Vorbelastungen / Emissionsquellen

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gegeben.

6.4 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich fast gänzlich im 100-m Uferschutzstreifen des Wendelstorfer Sees. Zwischen dem See und dem Plangebiet erstreckt sich ein Waldsaum. Nach § 20 Landeswaldgesetzt M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der Abstand wird in der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist allumschließend vom Landschaftsschutzgebiet „Stepenitztal“ umgeben. Direkt westlich angrenzend erstreckt sich zudem das Europäische Vogelschutzgebiet (EVG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“.

Für den Plangeltungsbereich ist eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich. Der Antrag über die Herausnahme aus dem LSG wird parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG gesetzlich geschützten Biotope. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden auf die das Vorhaben keinen Einfluss hat.

Zwischen der befestigten Fahrbahn Am Hof und dem Planbereich befinden sich 2 gesetzlich geschützte Baumreihen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der Schutz des Grundwassers hat bei Gestaltung und Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes oberste Priorität.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer und das Grundwasser

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert zum kleineren Teil direkt vor Ort und stellt keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung dar. Weiterhin ist geplant das anfallende Niederschlagswasser von den Gebäuden und versiegelten Flächen in den westlich angrenzenden Wendelstorfer See einzuleiten. Hierfür ist die Wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises sowie bei der Unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf die Betroffenheit des LSG Stepenitztal einzuholen.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7. VEHRKEHRSANBINDUNG/ TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Verkehrliche Erschließung

7.1.1 Äußere Erschließung

Als äußere Erschließung erfolgt ausgehend von der L03 über die Gemeindestraße Am Hof bis zum Plangebiet, wobei ca. 50 Meter über Sandwege führen. Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Erschließungsweg dient als Zufahrtsbereich zu den drei geplanten Grundstücken. Sie wird als Schotterfläche ausgebildet mit den erforderlichen Belastungsanforderungen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Müllfahrzeuge.

7.1.2 Innere Erschließung und Feuerwehrzufahrt

Die Ausgestaltung der Erschließung ermöglicht und sichert die uneingeschränkte Erreichbarkeit der Baugrundstücke/Wohngebäude für die Feuerwehr.

7.2 Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung und Entnahme kann über den Wendelstorfer See gewährleistet werden. Zusätzliche Löschwasserbereitstellungen sind nicht erforderlich.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Technische Ver- und Entsorgung

Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind im Wesentlichen nur für die baulichen Anlagen in der jeweiligen Bauparzelle/Grundstücken innerhalb des Gewerbegebiets erforderlich. Die konkrete technische Erschließung ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Trinkwasser

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Abwasser

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Elektroenergie/Stromversorgung

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Telekommunikation

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Niederschlagsentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken vor Ort zu versickern. Zusätzlich wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Regenwasser von den Dächern in Zisternen zurückzuhalten, und als Brauchwasser zu nutzen.

Weiterhin ist beabsichtigt, dass auf den Dächern und befestigten Flächen anfallende Wasser in den Wendelstorfer See zu leiten.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Abfallentsorgung

Die Erschließung für Müllfahrzeuge erfolgt ausgehend von der L 03 über Am Hof bis hin zur Erschließungsstraße (Verkehrsfläche). Diese Planstraße bildet zusammen mit den bestehenden Sandwegen eine kreisförmige Umfahrung, welche das ungehinderte Bewegen für das Müllfahrzeug ermöglicht.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Löschwasserversorgung

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Gasversorgung

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 BAUGB

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde und gemäß § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.

Der § 1 Abs. 9 der BauNVO bestimmt, dass wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Der Ausschluss begründet sich in dem Planungsziel der Gemeinde, hier Wohngebäude anzusiedeln.

Dennoch soll die Möglichkeit gewahrt bleiben, dass der Hauptnutzung untergeordnete Ferienwohnungen auch im Rahmen von nicht störendem Gewerbe zugelassen sind.

Die klare Abgrenzung der zulässigen baulichen Anlagen verhindert eine über die festgesetzte Zweckbestimmung hinaus gehende Bebaubarkeit.

8.2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

8.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Der § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 kann Anwendung finden und wird daher nicht ausgeschlossen. Die Kompensationsermittlung im Umweltbericht beachtet diesen Sachverhalt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es wird ein unterer Bezugspunkt bestimmt. Dieser Punkt wird durch die Oberkante der bestehenden Fahrbahn im Bereich der Straße Am Hof gekennzeichnet. Der Höhenpunkt wurde durch das Vermessungsbüro Siwek, Wismar am 08.02.2016 vor Ort aufgenommen.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe 58.02 der angrenzenden erschließenden Gemeindestraße Am Hof (NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016).

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Es wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Aus Gründen der Erhaltung und Rücksichtnahme des Orts- und Landschaftsbildes, wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,5 m festgesetzt.

Außerdem orientiert sich die Stadt mit der Höhenfestsetzung an den bestehenden Gebäuden im Umfeld.

8.3 Bauweise/Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

8.3.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Gemeinde orientiert sich an den Hausformen um Umkreis des Plangebiets. Sie gewährt somit die Siedlungstypologie des Ortes.

Die Errichtung der Wohngebäude und der Wohnnutzung zughörigen Nebenanlagen ist grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dieser Bereich ist durch Baugrenzen bestimmt.

Es wurden Baugrenzen in einem Abstand von 3 Metern zu der nördlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes festgesetzt. Das entspricht dem Minimum der Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung. Nach Westen ist die Baugrenze durch den 30 Meter breiten erforderlichen und einzuhaltenden Abstand zum Wald bestimmt.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Der Bebauungsplan legt diesen Wert abweichend vom § 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest, um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu verringern.

Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 um 50 vom Hundert ist zulässig und ermöglicht somit eine maximale Versiegelung von 30% bezogen auf die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets bei den beabsichtigten Parzellengrößen/Grundstücksflächen von circa im Mittel 1.150 m^2 ergeben sich circa 345 m^2 versiegelbare Fläche pro neu zu bildendem Grundstück.

Dennoch sollte bei der Genehmigungsplanung im Rahmen des Bauantrags die Versiegelung auf das notwendigste reduziert werden.

8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche des Flurstücks 41/34 wird auf einer Breite von fünf Metern als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Erschließungsweg festgesetzt.

Diese Fläche dient als Zufahrtbereich zu den einzelnen Grundstücken und während der Bauphase auch als Aufstellfläche für Baufahrzeuge. Die Planung sieht eine Befestigung als Schotterfläche vor. Die Schotterfläche wird nach den Regel der Technik hergestellt, um den Feuerbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen, als auch den Müllfahrzeugen die erforderliche Standfestigkeit zu gewährleisten.

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden.

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder in den westlich angrenzenden Wendelstorfer See einzuleiten.

V2 Die Durchführung der Baufeldfreimachung hat ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres erschütterungslos zu erfolgen. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der uNB nur nach unmittelbar vor Baubeginn erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle durch eine öBB möglich.

V3 Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna zu vermeiden.

V4 Vor der Baufeldfreimachung ist ab spätestens 01.04 ein überklettersicherer Amphibienschutzzaun mit einseitiger Ausstiegsmöglichkeit (um eine Wiederbesiedelung der Fläche zu verhindern) durch eine öBB zu errichten. Der Amphibienschutzzaun kann für die Zeit der Baufeldfreimachung entfernt werden, ist dann aber wieder bis spätestens 01.11 aufzustellen und bis zum Abschluss der gesamten Bauarbeiten aufrecht zu erhalten.

8.5.2 Schutz besonders und streng geschützter Tierarten

Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten Nist-, Brut- oder Wohnstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der uNB bzw. der ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Der Sachverhalt und die Ergebnisse sind der uNB anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch die benannten Personen dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.

8.5.3 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich - Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme M 1: Auf dem Flurstück 67, Flur 1 der Gemarkung Dalberg-Wendelstorf sind standortheimische und gebietseigene Baumarten 31 Bäume als Baumreihe, 3x verpflanzter Hochstamm, StU 16/18 cm, ungeschnittener Leittrieb straßenbegleitend parallel zur L 03 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand 6m, Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5m, Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss.

Maßnahme M 3: Auf dem Flurstück 65/17, Flur 1 der Gemarkung Dalberg-Wendelstorf ist zusätzlich eine 700 m² große Feldheckenpflanzung unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Verwendung

kommen Pflanzenqualitäten und- Größen für Sträucher 60/100 cm, 3-triebig sowie Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung., Pflanzenabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m, Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss, Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m incl. Beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß, Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m

Maßnahme M 3: Auf dem Flurstück 67, Flur 1 der Gemarkung Dalberg-Wendelstorf ist zusätzlich eine 1.253 m² große Feldheckenpflanzung unter Verwendung standortheimischer Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur Verwendung kommen Pflanzenqualitäten und- Größen für Sträucher 60/100 cm, 3-triebig sowie Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter (Bäume I. Ordnung) in Abständen von ca. 15-20 untereinander (Stammumfang 12/14 cm) mit Zweibocksicherung., Pflanzenabstände: Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m, Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss, Mindestreihenzahl: 3 im Abstand von 1,5 m incl. Beidseitiger Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß, Mindestbreite der Heckenpflanzung: 7 m

8.6 Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestes in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahme sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

8.7 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

8.7.1 Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Putzoberflächen
- Klinkeroberflächen bzw. Verblendmauerwerk in Klinkeroptik
- für untergeordnete Gestaltungselemente der Fassade: Holz

Nicht zulässig sind grüne und schwarze Farben zur Fassadengestaltung.

Durch diese Vorgaben wird dem typischen Landschaftsbild der Region entsprochen und eine mögliche negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ausgeräumt.

8.7.2 Dächer und Dacheindeckung

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind nur geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 22° bis 45° zulässig.

Alle Dacheindeckungsmaterialien sind nur in roten und Anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern zulässig, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen.

Glänzende oder gemusterte Dacheindeckungen, hochglänzende Baustoffe und unbeschichtete Metalldachflächen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind grüne und schwarze Farben zur Dachgestaltung.

Durch diese Vorgaben wird dem typischen Landschaftsbild der Region entsprochen und eine mögliche negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ausgeräumt.

8.7.3 Hervorspringende Bauteile

Hervorspringende Bauteile, insbesondere Dachüberstände inkl. Dachrinne, dürfen bis zu einer Tiefe von 50 cm über die Baugrenze hinausragen. Die Überdachung des Eingangsbereichs darf diese Vorgabe um bis zu einen Meter überschreiten.

8.7.4 Begrünung

Pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.7.5 Vorgärten

Schottergärten sind unzulässig

Diese Bauvorschrift verringert zusätzliche Flächenbefestigungen und minimiert somit die Auswirkungen von Flächenversiegelungen auf das Mikroklima und den Naturhaushalt.

9. HINWEISE ALS TEIL DES PLANINHALTS / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise wurden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

9.1 Bodendenkmalpflege

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Bei Nichtbetroffenheit werden sie entfallen und als weitere Hinweise allgemeingeltend aufgeführt.

10. WEITERE HINWEISE

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planungen relevant.

Bei Nichtbetroffenheit werden sie entfallen.

10.1 Altlasten und Bodenschutz

Für Ihr Plangebiet liegen im Altlastenkataster dBAK keine Erkenntnisse vor.

Von der südlich des Plangebiets verzeichneten Altablagerung AA_Z_74_0157 ist keine Beeinflussung des Plangebiets zu erwarten.

Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung des Plangebiets in Vergangenheit und Gegenwart ist mit Vergrabungen aller Art sowie Fundamentresten zu rechnen.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

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

10.3 Straßenverkehrswesen

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs.

1 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises einzuholen ist. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

10.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in Mecklenburg-Vorpommern und Vermessungsmarken

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10.5 Kampfmittel

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10.6 Wald- und Forstwirtschaft

Das Allgemeine Wohngebiet rückt im Westen bis fast an die Waldkante heran. Die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes werden in der Planung berücksichtigt. Der gesetzliche Waldabstand wird eingehalten.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10.7 Bau- und Kunstdenkmale

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

11. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche ca.	3.796 **m²**	**0,380 ha**
Allgemeines Wohngebiet	3.555 m²	0,36 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	241 m²	0,02 ha

Teil II

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet östlich des Wendelstorfer Sees“ der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf