

Gemeinde Tessin b. Boizenburg

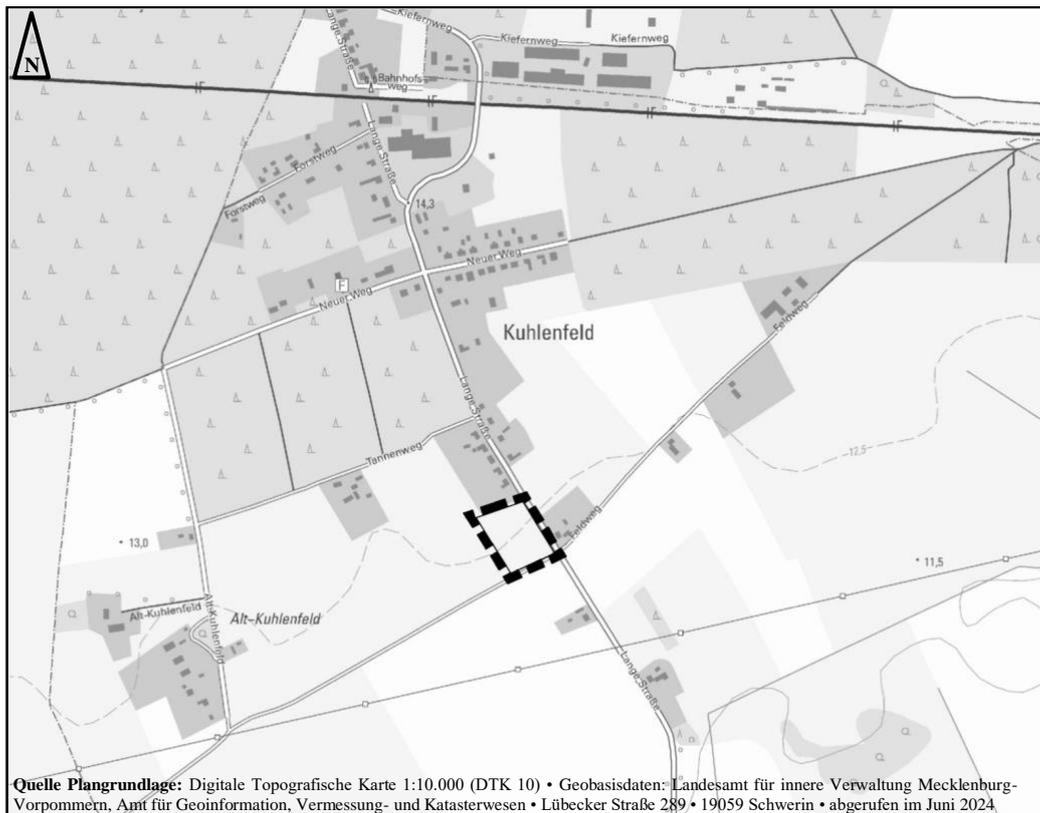
Amt Boizenburg-Land
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Nr. 1

**"Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße,
nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld"**

Entwurf der Begründung

Fassung für die erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand Juni 2024

Amt Boizenburg-Land,
handelnd für die Gemeinde Tessin b. Boizenburg
Der Bürgermeister
Fritz-Reuter-Straße 3 • 19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung im Auftrag und in Abstimmung mit dem Amt Boizenburg-Land durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niclas Braun / B.A. Igor Becker

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
3.0	Lage und Zustand des Plangebietes	3
4.0	Anlass und Ziel der Planung	4
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	4
5.1	Planungskonzeption.....	4
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen.....	5
5.3	Gestalterische Festsetzungen	5
5.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
6.0	Erschließung	7
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Technische Infrastruktur.....	8
6.2.1	Oberflächenentwässerung.....	8
6.2.2	Trinkwasserversorgung	8
6.2.3	Löschwasserversorgung	8
6.2.4	Schmutzwasserentsorgung	9
6.2.5	Energieversorgung.....	9
6.2.6	Telekommunikation.....	9
7.0	Sonstige Belange	10
7.1	Altlasten / Munitionsbelastung / Boden- und Grundwasserschutz.....	10
7.2	Denkmalschutz.....	11
7.3	Immissionsschutz.....	11
7.4	Müll- und Abfallentsorgung	12
8.0	Belange von Natur und Landschaft	13
8.1	Anlass und Aufgabenstellung	13
8.2	Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	14
8.3	Verträglichkeitsvorprüfung für das SPA-Gebiet 2732-473	15
8.4	Erhaltungsziele für Vogelarten des Grünlandes, der Niederungen und offenen Flächen (Lebensraumelemente 1 und 3).....	16
8.5	Erhaltungsziele für Vogelarten der Gebüsch, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume (Lebensraumelement 2)	16
8.6	Ergebnis der Vorprüfung	17
9.0	Flächenbilanz	17
10.0	Planverfahren	17

Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des NATURA-2000-Gebietes zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“ der Gemeinde Tessin b. Boizenburg, Endbericht Mai 2021, erstellt durch BCS GmbH, Dipl.-Ing. Marianne Sommer, Paradeplatz 3 in 24768 Rendsburg

Anlage 2: Prüfbogen zur Vorprüfung zur Anwendbarkeit nach § 13b BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“ der Gemeinde Tessin b. Boizenburg, Endbericht Mai 2021, erstellt durch BCS GmbH, Dipl.-Ing. Marianne Sommer, Paradeplatz 3 in 24768 Rendsburg

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V. S. 934, 939);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

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).

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Tessin b. Boizenburg, welche in die Ortsteile Tessin b. Boizenburg im Norden und Kuhlenfeld im Süden unterteilt ist, befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, welche durch die enge Verknüpfung mit der Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen Mecklenburg-Vorpommerns eine relativ stabile Entwicklung aufweist. Der Ortsteil Kuhlenfeld liegt etwa 10 km östlich der Stadt Boizenburg/ Elbe im Landkreis Ludwigslust-Parchim und ist dem Amt Boizenburg-Land zugehörig. Er ist eingegrenzt durch die Gemeinden Bengerstorf, Dersenow, Besitz und Neu Gülze. Der Ortsteil Kuhlenfeld befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, das sich südlich der B 5 entlang der Elbe erstreckt.

Die Bahnstrecke Hamburg – Berlin/Schwerin führt in Ost-West-Richtung direkt durch den Ortsteil Kuhlenfeld, welche jedoch dort keinen Bahnhof oder Haltepunkt aufweist. Allerdings sind die Bahnhöfe Boizenburg und Brahlstorf jeweils ca. 10 km entfernt über die B 5 erreichbar. Dadurch ist die Metropole Hamburg günstig auch durch öffentliche Verkehrsmittel erreichbar. Durch die nördlich dicht angrenzende B 5 besteht eine gute Verkehrsanbindung in östliche und westliche Richtung. Über die B 5 ist über Boizenburg und die B 195 die A 24 in Richtung Hamburg und über Vellahn und die L 05 nach Wittenburg die A 24 in Richtung Berlin oder Schwerin erreichbar.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z. B. aus Vorpommern, in die Nähe der Metropolregion Hamburg, so

z. B. auch in das Gebiet der Stadt Boizenburg/Elbe und die umgebenen Gemeinden im Amt Boizenburg-Land.

Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. nach Hamburg, entschieden.

Die Gemeinde hat mit Stand 31.12.2022 etwa 404 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von 1.026 ha. Das nächstgelegene Grundzentrum im Regionalen Planungsverband stellt die Stadt Boizenburg/Elbe dar. Hagenow fungiert laut RREP WM 2011 als nächstgelegenes Mittelzentrum. Ludwigslust als Mittelzentrum und Teil des Landkreissitzes ist ca. 47 km entfernt.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programm-sätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“ besonders relevant sind.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt die Gemeinde Tessin im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum. Der Ortsteil Kuhlenfeld befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nimmt aus diesem Grund die Funktion als Untere Naturschutzbehörde wahr.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Gemeinde Tessin b. Boizenburg dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet wird, der wiederum zum Oberbereich Schwerin gehört (LEP M-V 2016, S. 31). Innerhalb der raumordnerischen Festlegungen in diesem Bereich befindet sich die Gemeinde Tessin b. Boizenburg in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für Tourismus. Der Siedlungsentwicklung wird ein hoher Stellenwert zugerechnet. Dabei soll der Innenentwicklung Vorrang gegeben und Zersiedelung vermieden werden. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und in den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V 2016, S.46 ff).

Insbesondere ist das Ziel 4.2 (2) (Z) des LEP M-V für die Aufstellung des B-Plans von Bedeutung. Das Ziel beschreibt die Beschränkung bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentrale Funktionen auf den Eigenbedarf der Gemeinden (vgl. LEP M-V 2016, S.48). Dasselbe wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) mit dem Ziel 4.1 (3) (Z) beschrieben und erweitert durch die Vorgabe, dass neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzugliedern sind, wenn im innerörtlichen Gemeindegebiet keine Flächen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Verfügung stehen (vgl. RREP WM 2011, S.55).

Die Verbandsversammlung hat am 05.07.2023 den Abschluss des Teilfortschreibungsverfahrens der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM beschlossen. Am 17.04.2024 hat das

Landeskabinett dem vorliegenden Entwurf zugestimmt, so dass eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vorliegt. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Mit der neuen Bewertungsgrundlage erfolgt eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes. Demnach soll nicht-zentralörtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden werden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE). Im Falle der Gemeinde Tessin bei Boizenburg wird somit von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 0,5 ha ausgegangen. Angerechnet werden hier ausschließlich die tatsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 sollen ca. 0,8 ha als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Der Entwicklungsrahmen der Gemeinde wird somit überschritten. Im laufenden Verfahren konnte, unter der Voraussetzung, dass noch entsprechende Nachweise hinsichtlich der Innenentwicklungspotenziale und des erhöhten Eigenbedarfs vorgelegt werden, bereits eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden (vgl. landesplanerische Stellungnahme vom 09.08.2021, Schreiben vom 07.11.2020 und 29.05.2024). Mit Schreiben vom 17.10.2022 wurde der Nachweis hinsichtlich der bestehenden Innenentwicklungspotenziale und mit Schreiben vom 06.05.2024 der Nachweis zum Eigenbedarf vorgelegt. Da mit der geänderten Bewertungsgrundlage der sogenannte Flächen-Einwohner-Ansatz Anwendung findet, besteht nunmehr keine Erforderlichkeit zum Nachweis des erhöhten Eigenbedarfs.

Da der Planung bereits grundsätzlich zugestimmt wurde und damit bereits Planungssicherheit für die Gemeinde bestand, wurde seitens der Landesplanung zu Gunsten der Gemeinde entschieden, so dass die Realisierung des Vorhabens auch bei Überschreitung des kommunalen Entwicklungsrahmens raumordnerisch mitgetragen wird. Hier gilt jedoch der Hinweis, dass mit dem B-Plan Nr. 1 der kommunale Entwicklungsrahmen der Gemeinde ausgeschöpft ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Tessin b. Boizenburg besitzt keinen Flächennutzungsplan. Für die Aufstellung des Bebauungsplans Tessin b. Boizenburg Nr. 1 „Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“ wird allerdings kein Flächennutzungsplan benötigt, aus dem sich der Bebauungsplan entwickeln könnte. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist kein Flächennutzungsplan erforderlich, wenn „der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen“.

3.0 Lage und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Kuhlenfeld der Gemeinde Tessin b. Boizenburg und wird im Osten von der „Lange Straße“ (K 15) begrenzt. Es schließt im Norden direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Wohnbebauung auf den Flurstücken 223, 222/1 und 222/2 der Flur 1 der Gemarkung Kuhlenfeld an. Das Plangebiet selbst umfasst die Flurstücke 221 und 220, Flur 1 der Gemarkung Kuhlenfeld. Im Süden ist das Plangebiet durch einen Feldweg abgegrenzt, wobei der Feldweg in Richtung Westen nicht mehr innerhalb des eigentlichen Wegeflurstückes 219 verläuft, sondern bis zu 7,0 m auf das südlich angrenzende Flurstück 218 „verrutscht“ ist. Die südliche Grenze des Flurstückes 220 bleibt trotzdem die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um für die Zukunft die Möglichkeit zu erhalten, dass der Weg wieder in das in Gemeindeeigentum befindliche Wegeflurstück 219 zurückverlegt werden kann. Westlich an das Plangebiet grenzt eine

ackerbaulich genutzte offene landwirtschaftliche Fläche an. Derzeit stellt die Fläche des Plangebiets eine ungenutzte Grünlandfläche dar, welche frei von Bäumen oder Gehölzen ist. Die Geländehöhen liegen überwiegend bei ca. 12,5 m NHN, wodurch das Plangebiet als relativ ebenerdig beschrieben werden kann. Lediglich im Nordwesten steigen die Geländehöhen stufenweise auf ca. 13 m NHN.

Die Fläche des Plangebiets liegt direkt nördlich eines Vorbehaltsgebiets Hochwassergefahr und eines Vorbehaltsgebiets Naturschutz und Landschaftspflege. Ebenfalls grenzt es direkt an ein Europäisches Vogelschutzgebiet, welches unterhalb des südlich angrenzenden Feldweges beginnt. Der Ortsteil Kuhlenfeld ist in einem Landschaftsschutzgebiet verortet und ist Teil des Biosphärenreservats Flusslandschaft-Elbe M-V. Das Plangebiet ist Teil der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte, wodurch die Fläche als ackergeprägte offene Kulturlandschaft mit sandigem Boden beschrieben wird.

4.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Tessin b. Boizenburg beabsichtigt im Rahmen der zulässigen gemeindlichen Eigenentwicklung im Gemeindegebiet Bauland für Wohnbebauung zu schaffen. Dafür wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“ benötigt. Der Bebauungsplan hat zum Ziel auf einer Fläche von ca. 8.650 qm im Süden des Ortsteils Kuhlenfeld fünf Grundstücke mit jeweils einem Einfamilienhaus zu schaffen und somit den Eigenbedarf an zu decken. Im Innenbereich des Gemeindegebiets von Tessin b. Boizenburg befinden sich sowohl in Tessin wie in Kuhlenfeld zurzeit keine Baulücken oder Flächen mit Potenzial zur Innenentwicklung. Daher darf die Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortslagen erfolgen.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Mit dem neuen Baugebiet soll an die im Norden vorhandene Tiefe der dortigen Grundstücke von ca. 105 m angeschlossen werden, so dass der vom Norden kommende Übergang der privaten Baugrundstücke zur offenen, ackerbaulich genutzten Landschaft in Richtung Süden bis zu dem dort vorhandenen Feldweg fortgeführt wird. Die Plangebietstiefe von 105 m ermöglicht eine zweireihige Wohnbebauung und die für diesen ländlichen Raum typischen größeren Grundstücke. Im städtebaulichen Funktionsplan (keine verbindliche Darstellung) wird eine mögliche Grundstücksaufteilung des Plangebietes in 5 Einzelgrundstücke beispielhaft dargestellt. Damit tatsächlich nicht mehr als 5 Baugrundstücke entstehen können, wird im Teil B, in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 2, bestimmt, dass die Mindestgrundstücksgröße 1.200 qm betragen muss. Diese Festsetzung wird mit der städtebaulichen Festsetzung Nr. 3 ergänzt mit der Zulässigkeit, dass pro Grundstück nur 1 Wohngebäude gebaut werden darf und in jedem Wohngebäude maximal 2 Wohnungen entstehen dürfen. Langjährige Statistiken zu neu gebauten Einfamilienhäusern in den norddeutschen Flächenländern zeigen, dass in den großstadtfernen Dörfern dann in 10 neu gebauten Häusern in der Regel 10,5 oder maximal 11 Wohnungen vorhanden sind, d.h. bei 5 Einfamilienhäusern wären es maximal 5,5 (d.h. 5 oder 6) Wohnungen. So kann die Vorgabe der Regional- und Landesplanung eingehalten werden.

Die neuen Baugrundstücke liegen innerhalb des festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereichs, wobei die drei an der Langen Straße liegenden Baugrundstücke auch direkt zur Langen Straße erschlossen werden. Zur Erschließung der zwei rückwärtigen Baugrundstücke wird genau auf

der Grenze der Flurstücke 220 und 221 ein ca. 40 m langer Planweg als kleine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wobei diese mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt wird.

Die Lage des Planweges ergibt sich aus dem Umstand, dass die früher das heutige Plangebiet durchquerende 20 kV-Freileitung als Erdkabel verlegt wurde und zwar südlich der Grenze beider Flurstücke, etwa 1,50 m südlich der Flurstücksgrenze. Damit verläuft das Erdkabel zukünftig innerhalb der Verkehrsfläche. Gleichzeitig wird damit aber auch das ortstypische Landschaftsbild eines kleinen Einfamilienhausquartiers bewahrt und es wird damit verhindert, dass große Fahrzeuge in den Planweg hineinfahren, da sie dort nicht wenden können.

Im Bereich der vorhandenen Erdkabel westlich des Planweges wird ein 3,0 m breites Leitungsrecht festgesetzt, welches nicht überbaut werden darf. Durch die Beachtung dieser Erdkabelverlegung ergibt sich eine sinnvolle Gliederung des neuen Wohngebietes.

Nördlich des Planweges könnten zwei Grundstücke entstehen und südlich des Planweges insgesamt drei Baugrundstücke.

Damit auf den relativ großen Baugrundstücken nicht zwei Wohngebäude gebaut werden können, wodurch die von der Landesplanung zugestandene bauliche Eigenentwicklung überschritten würde, wird im Teil B, in der textlichen Festsetzung Nr. 3, bestimmt, dass pro Baugrundstück nur ein Wohngebäude gebaut werden darf. Zur in dem Zusammenhang stehenden Begrenzung der wohnbaulichen Entwicklung wird im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, wodurch auch eine Eingrünung der Flächen entsteht.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 8.650 qm Größe ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um den überwiegenden Charakter eines Wohngebietes zu schaffen, werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bestimmte sonst regelhaft zulässige Nutzungen ausgeschlossen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weiterhin wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zulässigen Nutzungen hier auch als Ausnahmen nicht zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Zulässigkeit von II Vollgeschossen bestimmt. Damit die für die dörfliche Lage untypischen sogenannten „Toscanahäuser“ nicht entstehen, wird in der gestalterischen Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass der Bau eines 2. Vollgeschosses nur unter einer Dachschräge von mindestens 35° zulässig ist. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. In der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 2 wird festgesetzt, dass die maximale Höhe der Wohngebäude 21,5 m NHN betragen darf. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an den Höhen benachbarter Häuser, wie bei der Hausnummer 31 mit einer Firsthöhe von 20,9 m NHN oder im Norden die Hausnummer 30 mit einer Firsthöhe von 21,4 m NHN. Damit liegt die Firsthöhe im Plangebiet etwa 9,0 m über der Höhe des gewachsenen Bodens.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Es werden insgesamt vier gestalterische Festsetzungen getroffen, wodurch mit einem Minimum an Festsetzungen erreicht werden soll, dass in dem Plangebiet das Art und Maß der baulichen Nutzung sich in die ortsübliche Baugestaltung einfügt.

So wird festgesetzt, dass die Hauptdächer der Wohngebäude eine Mindestdachneigung von 22° haben müssen. Dieses gilt vor allem für Wohngebäude, wo die Bauherren auf eine spätere Ausbaumöglichkeit verzichten und sich auf eine eingeschossige Bebauung beschränken wollen. Mit der Festsetzung, dass ein 2. Vollgeschoss nur unter einer Dachschräge von mindestens 35° gebaut werden darf, wird verhindert, dass ein „richtiges“ 2. Vollgeschoss entsteht und dann darauf noch ein Dachaufbau erfolgt.

Prägend für ein Baugebiet sind auch Dachmaterial und Dachfarben. So wird in der gestalterischen Festsetzung Nr. 2 festgesetzt, dass beim Bau von Hauptdächern auf dem Hauptgebäude Ton- oder Betondachsteine zu verwenden sind und diese in den Farben Rot, Braun, Anthrazit, Schwarz oder in Mischungen dieser Farben. Neben den Hauptdächern sind auch Reetdächer und Grün-, bzw. Grasdächer zulässig. Beim Bau von Reetdächern ist der größere Mindestabstand zu benachbarten Häusern zu beachten. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Dächer der baulichen Nebenanlagen, Garagen oder Carports als Flachdach oder als leicht geneigtes Dach mit maximal 15° Dachneigung zu bauen sind.

Bei den Außenwandmaterialien wird festgesetzt, dass der Bau von Blockbohlenhäusern nicht zulässig ist, da dieses für ein Wohnhaus am Rande der Elbmarsch eine untypische Bauweise ist. Ortstypisch sind vor allem Ziegelaußenwandmaterialien in den Farben Rot, Braun oder als Mischfarbe. Jedoch gelten die Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung der Materialien und Farben nicht für Wintergärten, so dass diese frei gestaltet werden können.

Ortsbildprägend sind auch die zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstückseinfriedungen, wobei mecklenburgische und niederdeutsche Dorfstrukturen das typische Merkmal haben, dass sich die Wohnhäuser und Höfe nicht hinter hohen Zäunen, Mauern oder Hecken verstecken, sondern zumindest die Vorgartenbereiche gut einsehbar sind. Daher wird eine gestalterische Festsetzung zu den Grundstückseinfriedungen gegenüber der Verkehrsfläche getroffen. Diese Einfriedung als Zaun, Hecke oder Kombination Zaun/Hecke darf nicht höher als 1,40 m sein.

Um die Gestalterischen Festsetzungen durchsetzen zu können, wird im Teil B unter IV. Örtliche Bauvorschriften festgesetzt, dass derjenige ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Gestalterischen Festsetzungen unter II. Bebauungsplanes verstößt. Damit wird sichergestellt, dass die vorgegeben gestalterischen Festsetzungen eingehalten werden.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Teil B des Bebauungsplanes werden die Grünordnerischen Festsetzungen getroffen, wobei es hier insgesamt drei Festsetzungen sind.

An der Westseite des Baugebietes wird in 4,0 m Breite ein Anpflanzgebot für standortgerechte und heimische Laubgehölze festgesetzt, die der Artenliste 1 zu entnehmen sind. Damit wird eine grüne Ortsrandeingrünung geschaffen und für die Wohnbaugrundstücke entsteht ein Windschutz für die überwiegend aus Westen kommenden Winde.

Um auf den Baugrundstücken Baumpflanzungen zu schaffen und das durchgrünte Ortsbild zu fördern, wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene Grundstücksfläche von 1.000 qm ein Baum der Artenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14/16 StU anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Alternativ können auch je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum einer heimischen Obstsorte, wie Äpfel, Birnen, Pflaumen, Kirschen oder Quitten gepflanzt werden. Da im Teil B in den städtebaulichen Festsetzungen die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt wird, ist damit auch gewährleistet, dass Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken erfolgen.

Um die Gesichtspunkte eines nachhaltigen, attraktiven und zukunftsfähigen Wohnquartiers zu erfüllen, wird zusätzlich festgesetzt, dass die Dächer von baulichen Nebenanlagen, Garagen oder Carports zu begrünen sind. Damit wird das lokale Kleinklima gefördert und unterstützt.

Aufgrund der Beanspruchung von Dauergrünlandflächen und Umwandlung in Wohnbaufläche ist es gemäß § 3 Dauergrünlanderhaltungsgesetz M-V erforderlich neben der grundbuchlichen Sicherung der Kompensationsfläche die Entwicklung von Dauergrünland auf Acker auf dem Flurstück 25/5 der Flur 2 der Gemarkung Tessin im Teil B zur planungsrechtlichen Sicherung festzusetzen.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Langen Straße (Kreisstraße 15) erschlossen. Etwa plangebietsmittig zweigt die öffentliche Verkehrsfläche des Planweges ab, um die rückwärtigen Baugrundstücke zu erschließen.

Zur Vermeidung einer Vielzahl von Zufahrten zur K 15 wird in der textlichen, städtebaulichen Festsetzung Nr. 4 geregelt, dass die an der Langen Straße liegenden Baugrundstücke jeweils nur **eine** Zufahrt zur Langen Straße haben dürfen. Die Eckgrundstücke Lange Straße/Planweg haben darüber hinaus die Möglichkeit, noch eine weitere Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche des Planweges zu schaffen. In der Langen Straße soll der fahrbahnbegleitende Gehweg auf der Westseite bis zum Südende des Plangebiets verlängert werden.

Der Planweg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt, da nicht nur die zwei rückwärtigen Grundstücke über den Planweg erschlossen werden, sondern auch die im westlichen Bereich befindlichen Eckgrundstücke, sodass letztlich vier Parteien den Planweg nutzen würden.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Planweges ist auf einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Innerhalb dieser Breite ist die Anordnung der Bereiche der Mischverkehrsfläche variabel möglich, so dass auf Ebene der Erschließungsplanung beachtet wird, dass die grundlegenden Regeln der Verkehrserschließung eingehalten werden. Somit werden auch keine Gefahrenquellen verursacht, da auf einer Breite von 6,0 m innerhalb einer Mischverkehrsfläche mit wenig frequentiertem Verkehr und ohne Durchgangsverkehr der Begegnungsverkehr möglich ist.

Würde der Weg ein privates Gemeinschaftseigentum mit gegenseitigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sein, könnte dieses später zum Problem mit Reinigung, Reparatur, Straßenbeleuchtung etc. führen. Weiter liegen unter dem Gehweg diverse Leitungen von öffentlichen Leitungsträgern, wodurch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die sonst notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zu diversen Leitungsrechten vermieden wird.

Zudem gelten folgende Hinweise in Bezug auf die konkrete Erschließungsplanung und den späteren Straßenbau:

- Das jeweilige zuständige Fachbüro muss mit dem FD 33 - Bürgerservice/Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim in Kontakt treten, um mit der Verkehrsbehörde die Thematik der Verkehrsbeschilderung abzustimmen.
- Neue Verkehrsflächen/öffentliche Straßen sind gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG M-V zu widmen.
- Die für den Straßenbau geltenden Ausbaurichtlinien und Vorschriften sind unbedingt einzuhalten. Das Längsgefälle im Bereich der Gemeindestraße ist so zu gestalten, dass kein

Oberflächenwasser von der zum Ausbau geplanten Straße auf die Kreisstraße entwässert. Die Ein- und Ausbiegeradien im Anschlussbereich sind so anzulegen, dass entsprechend ein für die Planung zugrunde gelegtes Bemessungsfahrzeug ungehindert die Ein- und Ausfahrt nutzen kann. Die Sichtdreiecke gemäß RAS sind einzuhalten. Die Gemeindestraße und die Zufahrt müssen in gebundener Bauweise hergestellt werden (Asphalt/Pflaster). Für den geplanten Gehweg ist eine separate Planung bei der Kreisstraßenmeisterei Hagenow einzureichen.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der großen Baugrundstücke und des relativ geringen Versiegelungsgrades durch die GRZ von nur 0,3, verbleibt auf den Baugrundstücken ausreichend Fläche, das dort anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen. Damit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden kann. Gewässer I. und II. Ordnung werden vom Planvorhaben nicht berührt.

6.2.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Tessin bei Boizenburg und damit auch des neuen Baugebietes erfolgt durch das zentrale Leitungsnetz des Trinkwasserbeschaffungsverbandes (TWBV) Sude-Schaale. Gemäß Stellungnahme des Wasserbeschaffungs- und Abwasserzweckverband Sude-Schaale kann das Plangebiet an die in der „Langen Straße“ liegende Trinkwasserversorgungsleitung PVC, DN 100 angeschlossen werden. Die Verlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung erfolgt ausschließlich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu vereinbaren. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist. Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

6.2.3 Löschwasserversorgung

Die Zugänge und Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Löschwasserentnahmestellen, wo der Minstdurchmesser der Leitungen >100 mm (ab H100) beträgt, da nur dieser Durchmesser die notwendige Durchflussmenge zur Löschwasserversorgung erreichen kann. Bei der einen Entnahmestelle erfolgt die Entnahme aus einem Saugbrunnen und bei der anderen erfolgt die

Entnahme aus einem Unterflurhydranten. Beide Löschwasserentnahmestellen befinden sich innerhalb eines 150 m Radius vom Plangebiet, so dass die Löschwasserversorgung für die Flurstücke 220 und 221 gesichert ist. Die Löschwasserentnahmestelle aus dem Saugbrunnen befindet sich ganz im Norden des Geltungsbereichs unmittelbar an der K 15 gelegen. Die zweite Löschwasserentnahmestelle aus einem Unterflurhydranten liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 direkt angrenzend an die K 15 im Bereich des abkreuzenden Feldweges in Richtung Nordosten.

6.2.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Bau von Kleinkläranlagen für jedes Baugrundstück. Bei einem ausreichend großen Grundstück ist auch die Anlage einer Pflanzenkläranlage möglich. Die regelmäßige Klärschlamm Entsorgung erfolgt dann vom Abwasserzweckverband (AZV) Sude-Schaale.

6.2.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch das Leitungsnetz der WEMAG. Für das das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquerenden 20 kV Erdkabel wird westlich des Planweges ein 3,0 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Auf der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Nebenanlagen entstehen, die es verhindern, dass der Leistungsträger im Havariefall schnell an die Leitung herankommen kann. Es darf auch keine die Leitung störende Bepflanzung erfolgen und der jeweilige Leitungsträger muss jederzeit die Möglichkeit haben, an die Leitung heran zu kommen.

6.2.6 Telekommunikation

Im Straßenraum der Lange Straße befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Die Telekom muss für erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen jederzeit an ihre ober- und unterirdischen Leitungen heranzukommen.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise bei Ausnutzung aller Vorteile mit einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit muss gewährleistet werden. Daher ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.0 Sonstige Belange

7.1 Altlasten / Munitionsbelastung / Boden- und Grundwasserschutz

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch ist es als Altlastenverdachtsfläche registriert. Inwieweit hier eine potenzielle Munitionsverdachtsfläche vorliegt wird im Rahmen der Behördenbeteiligung abgefragt.

Unabhängig davon gelten folgende Auflagen und Hinweise, welche dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz entsprechen und auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz beruhen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0) unter Beachtung der LAGA zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. (siehe Fachinformation der LFB zum Auf- und Einbringen von Materialien auf landwirtschaftlich genutzten Flächen unter http://www.lms-beratung.de/upload/59/1456311026_10392_84609.pdf) Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

- Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Prüfung vorzulegen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

7.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in den angrenzenden Nachbarbereichen befinden sich keine Baudenkmale und keine ausgewiesenen Denkmalbereiche. Jedoch gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

7.3 Immissionsschutz

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass die die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend sind.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Bei Bau von Photovoltaikanlagen muss gesichert sein, dass keine Blendwirkung der PV-Module entsteht, daher sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Die K 15 verfügt im Bereich des Plangebiets über eine geringe Verkehrsbelastung, weshalb die Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Zudem gelten folgende Hinweise:

- Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
- Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
- Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
- Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

7.4 Müll- und Abfallentsorgung

Für Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sollen die Vorgaben der RASSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Straßen und Wendeanlagen) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) berücksichtigt werden. Dabei sind auch die Schleppkurven in den Kurvenbereichen angemessen zu berücksichtigen.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden, öffentlichen und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Bei Grundstücken, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße oder an Straßen ohne Wendemöglichkeit (Stichstraßen, Sackgassen) liegen, können durch die Abfallsammelfahrzeuge nicht angefahren werden. Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Planweg zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke kann daher durch die Abfallsammelfahrzeuge nicht befahren werden.

Da die Planungskonzeption vorsieht, dass der Planweg als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Mischverkehrsfläche) festgesetzt wird, um ein durch Fahrzeuge wenig frequentiertes kleines Wohngebiet zu schaffen, ist es nicht beabsichtigt, dass ein Müllfahrzeug in die den Planweg hineinfährt. Bei dem Verkauf der rückwärtigen Grundstücke werden die potentiellen Käufer darüber informiert, dass sie später die Abfallbehälter zu den Entsorgungstagen an die Lange Straße bringen müssen.

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Tessin bei Boizenburg Nr. 1 „Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“ wird gemäß § 13b BauGB nach den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, so dass keine Umweltprüfung erfolgt und kein Umweltbericht erstellt wird.

Der Bereich der Gemeinde Tessin bei Boizenburg südlich der B 5, und damit der gesamte Ortsteil Kuhlenfeld, befindet sich im Gebiet des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern, Entwicklungszone. Damit übernimmt die Verwaltung des Biosphärenreservates die Funktion der unteren Naturschutzbehörde.

Südlich und südöstlich des Plangebietes beginnt das SPA-(Vogelschutz-)Gebiet DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“.

Nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 03.11.2020 wird das Plangebiet seit 2013 nicht mehr ackerbaulich genutzt, ist in der Zeit nicht mehr umgebrochen worden und somit inzwischen zu Dauergrünland ohne Gehölzbewuchs geworden. Die Fläche wurde bisher zeitweise als Weidefläche und zeitweise als Wiesenfläche zur regelmäßigen Mahd genutzt.

Die Größe der Grünlandfläche beläuft sich auf ca. 0,92 ha. Damit verstößt das Vorhaben gegen das in § 2 des Dauergrünlanderhaltungsgesetzes festgesetzte Umwandlungsverbot für Dauergrünland. Darüber hinaus ist es auch gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe M-V verboten, Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe kann nach § 9 Abs. 1 BREI-beG M-V Ausnahmen von den Verboten des § 7 zulassen, wenn dies nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führt und nicht den Schutzzweck beeinträchtigt.

Zur Kompensation der Inanspruchnahme von Dauergrünland im Plangebiet wird die Gemeinde auf dem Flurstück 25/5 der Flur 2 der Gemarkung Tessin eine ca. 1 ha große Fläche in Dauergrünland umwandeln. Hierfür wird der Pachtvertrag mit dem örtlichen Landwirt geändert und anschließend von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Bebauungsplan wird erst zur Rechtskraft gebracht, sobald die „neue“ Fläche für Dauergrünland grundbuchlich gesichert ist.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe, hat das Biosphärenreservatsamt in seiner Stellungnahme zur eingeschränkten frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des NATURA-2000-Gebietes gefordert. Diese Vorprüfung wurde seitens der BCS GmbH durchgeführt und die Ergebnisse wurden in einem Gutachten zusammengefasst, welches Anlage zur Begründung beiliegt. Im Folgenden werden diese Ergebnisse nun übersichtlich dargestellt.

8.1 Anlass und Aufgabenstellung

[...]

FFH-Gebiete sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, abgekürzt FFH-Richtlinie). Sie bilden zusammen mit EU-Vogelschutzgebieten das europäische Naturschutzgebietsnetz „NATURA-2000“.

Die FFH-Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie bilden mit ihrem Schutzgebietsnetzwerk NATURA 2000 und ihren Artenschutzbestimmungen für den Naturschutz ein umfassendes rechtliches Instrumentarium zum Lebensraum- und Artenschutz. Die beiden Richtlinien dienen

daher dem Ziel, den sowohl von der Europäischen Union als auch von den Mitgliedstaaten in der Konvention über biologische Vielfalt (Rio 1992) beschlossenen Schutz der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen umzusetzen.

Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA-2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (§ 34 Bundesnaturschutzgesetz). Vor Beginn der Planaufstellung wurde eine Abschätzung möglicher Auswirkungen vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Im Zuge der Ausarbeitung der Planung sollte dieses detaillierter begründet und nachvollziehbar dargelegt werden.

[...]

8.2 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet [...] liegt mit Rechtskraft des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern vom Februar 2015 im Geltungsbereich des UNESCO-Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M.-V. Die Verordnungen zum Naturpark Mecklenburgisches Elbetal, zum Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal sowie den darin liegenden Naturschutzgebieten wurden aufgehoben.

Die bereits bestehenden NATURA-2000-Gebiete

- EU Vogelschutzgebiete DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“,
- FFH Gebiet DE 2531-303 „Schaaletal mit Zuflüssen und nahe gelegenen Wäldern und Mooren“

gelten unverändert.

[...]

Die möglichen Wirkfaktoren, die für FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfungen generell relevant sind können, werden nach FROELICH & SPORBECK 2002 in folgende Wirkfaktorenkomplexe zusammengefasst. [...]“ (Sommer, 2021)

Die folgenden Faktorenkomplexe werden im Gutachten als nicht relevant betrachtet:

- Flächenbeanspruchung, Flächenumwandlung, Nutzungs- und Bestandsänderungen
- Zerschneidung, Barrierewirkung, Areal- und Habitatsverkleinerung
- stoffliche Emissionen
- Einleitungen
- akustische Wirkungen
- optische Wirkungen
- Veränderungen des Meso- und Mikroklimas
- Gewässerbau
- Grundwasserveränderungen

Die umfangreicheren Erläuterungen zur Erklärung der Nicht-Relevanz der einzelnen oben genannten Wirkfaktoren sind dem Gutachten zu entnehmen. Dort heißt es weiterhin:

„Relevante Wirkungen:

- Flächenbeanspruchung, Flächenumwandlung, Nutzungs- und Bestandsänderungen im Wirkbereich des SPA-Gebietes: Bezogen auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ sind diese Wirkfaktoren relevant. Das in Anspruch zu nehmende Ausgangsbiotop Dauergrünland ist als Habitatausstattung für bodenbrütende Vögel, Amphibien oder Reptilien grundsätzlich von Bedeutung. Aus diesem Grund greifen das Umwandlungsverbot und die Verbotsgesetze des Biosphärenreservat Elbe-Gesetzes. Dicht gewachsene, artenreiche Hecken oder alte, große Bäume mit Höhlen oder Spalten sind nicht vorhanden. Mit Umsetzung der Planung gehen kein Gebäudeabbruch und keine Dachrekonstruktion einher. An relevanter Wirkung verbleibt die Flächeninanspruchnahme. Diese ist durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Form von Umwandlung einer Ackerfläche gleicher Größe wie die Fläche des in Anspruch zu nehmenden Dauergrünlands (0,92 ha) zu Dauergrünland zu kompensieren. Eine entsprechende Kompensation wurde im Zuge der Inaussichtstellung einer Bewilligung der geplanten Grünlandbeanspruchung seitens der unteren Naturschutzbehörde dargelegt.
- Keine relevanten Wirkungen sind auf das sich räumlich im Abstand (Luftlinie) von mehr als 1.500 m erstreckende FFH-Gebiet DE 2531-303 festzustellen. Eine weitere Untersuchung zur Verträglichkeit mit diesem NATURA-2000-Gebiet erfolgt nicht.

[...]

8.3 Verträglichkeitsvorprüfung für das SPA-Gebiet 2732-473

Grundlage ist die Vogelschutzgebietslandesverordnung vom 12.07.2011 für das Gebiet DE 2732-473 ‚Mecklenburgisches Elbetal‘. Wertbestimmende Arten nach Anhang I und Art. 4 (2) der EU-Vogelschutzrichtlinie im EU-Vogelschutzgebiet ‚Mecklenburgisches Elbetal‘ und die Auflistung maßgeblicher Gebietsbestandteile. Eine Beeinträchtigung durch direkten Flächenentzug des Schutzgebietbestandes besteht nicht. Das Plangebiet liegt außerhalb der NATURA-2000-Gebiete. Die Vorprüfung beurteilt ein mögliches Beeinträchtigungspotential der günstigen Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes anhand der maßgebenden Gebietsbestandteile und der vorkommenden Vogelarten. Werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine möglichen Beeinträchtigungspotentiale auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck festgestellt, gilt die Vorprüfung als positiv abgeschlossen. Eine Hauptprüfung muss nicht erfolgen.

Die Natur- und Habitatausstattung des SPA-Gebietes DE 2732-473 ‚Mecklenburgisches Elbetal‘ ist geprägt durch ausgedehnte, weitgehend ausgedeichte und als Acker- und Grünland genutzte, aber auch mit zum Teil ausgedehnten Laubmisch- sowie Nadelwäldern bedeckte Niederungslandschaft im Urstromtal der Elbe und an den angrenzenden Zuflüssen Löcknitz, Elde, Rögnitz, Sude und Schaale. Das Schutzgebiet umfasst insgesamt 28.808 ha.

[...]

Die in der nachstehenden Auflistung genannten Lebensraumelemente und die für das Schutzgebiet festgelegten Erhaltungsziele kommen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes vor und sind für eine Betrachtung deshalb relevant.

1. Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen
2. Erhaltung einer offenen bis halboffenen Landschaft mit hohem Anteil an Verbuschungszonen

3. Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und / oder Beweidung); bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen.

[...]

8.4 Erhaltungsziele für Vogelarten des Grünlandes, der Niederungen und offenen Flächen (Lebensraumelemente 1 und 3)

Anhang-I-Arten: Weißstorch, Zwergschwan, Singschwan, Kornweihe, Wiesenweihe, Wachtelkönig, Goldregenpfeiffer, Wanderfalke;

Weitere wertbestimmende Arten: Graugans, Saatgans, Blässgans, Brandgans, Wachtel, Kiebitz, Bekassine, Großer Brachvogel, Uferschnepfe, Rotschenkel, Schafstelze, Schwarzkehlchen, Braunkehlchen, Rotwürger.

- Erhaltung weiträumiger, möglichst wenig durch Sichthindernisse unterbrochener und von Straßen und Wegen zerschnittener Grünlandkomplexe
- Erhaltung des Einflusses von Frühjahrs- und Sommerhochwässern auf Grünland in Überschwemmungsgebieten
- Sicherung und Förderung eines hohen Grundwasserstandes in binnendeichs liegendem Nass- und Feuchtgrünland
- Erhaltung von periodischen und dauerhaften Kleingewässern im Grünland
- Erhaltung des welligen Bodenreliefs im Grünland einschließlich Mulden und Senken
- Erhaltung von unterschiedlich genutztem Grünland insbesondere der extensiv genutzten Wiesen und Weiden
- Erhaltung und Förderung von strukturreichen Rändern entlang von Gräben und Wegen
- Reduzierung des Gefährdungspotenzials durch Masten und Freileitungen.

Das im Plangeltungsbereich vorhandene Dauergrünland ist als Lebensraumelement den obigen Erhaltungsziele zuzuordnen. Da das Plangebiet jedoch außerhalb des Schutzgebietes liegt, ist hieraus keine Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzziele des SPA-Gebietes abzuleiten. Die Feststellung gibt jedoch Anhaltspunkte für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die unabhängig der Beeinträchtigungsbeurteilung zu bewerten sind. Im vorliegenden Fall ist eine solche Wertung unter Anwendung des Grünlanderhaltungsgrundsatzes bereits erfolgt und berücksichtigt.

8.5 Erhaltungsziele für Vogelarten der Gebüsche, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume (Lebensraumelement 2)

Anhang-I-Arten: Heidelerche, Sperbergrasmücke, Neuntöter, Ortolan

Weitere wertbestimmende Arten: Baumfalke, Wendehals, Nachtigall, Raubwürger.

- Erhaltung von Landschaftsteilen, die mit Gebüschen, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäumen durchsetzt sind
- Erhaltung und Pflege von reich strukturierten und gehölzartenreichen Gebüschen und Hecken mit krautreichen Säumen
- Erhaltung, Förderung und Pflege von Kopfbäumen

- Erhaltung von Obstbäumen

Im Plangeltungsbereich sind keine Lebensraumelemente wie oben angeführte vorhanden.

[...]“ (Sommer, 2021)

Für die folgenden Vogelarten bestehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen, bzw. werden die Erhaltungs- und Schutzziele nicht beeinträchtigt: Weißstorch, Schwarzmilan, Rotmilan, Zwergschwan, Singschwan, Zwergsäger, Kornweihe, Kiebitz, Zwergtaucher, Bekassine, Großer Brachvogel, Wachtel, Priol, Haubentaucher, Höckerschwan, Graugans, Saatgans, Blässgans, Stock- Tafel- und Reiherente, Gänsesäger und Blässhuhn.

Die umfangreicheren Erläuterungen zur Erklärung der Nicht-Beeinträchtigung der einzelnen oben genannten Vogelarten sind dem Gutachten zu entnehmen.

8.6 Ergebnis der Vorprüfung

Für das Ergebnis der Vorprüfung ist festzuhalten, dass keine Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des SPA-Vogelschutzgebietes zu erwarten sind. Eine Hauptprüfung ist nicht erforderlich. (BCS GmbH, Fr. Sommer, 2021)

9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet **7.460 qm**

2. Öffentliche Verkehrsflächen

Lange Straße (K15) 1.070 qm

Planweg 250 qm

Summe öffentlicher Verkehrsflächen **1.320 qm**

3. Grünfläche **1.190 qm**

Plangebiet Gesamtfläche **9.970 qm**

gerundet **1,0 ha**

10.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tessin b. Boizenburg hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt, denn er erfüllt die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Verfahrensweise des § 13a BauGB. Die Planung dient ausschließlich der Realisierung von Wohnungsbau und die zulässige Grundfläche im Plangebiet liegt unter 10.000 qm. Im Plangebiet werden insgesamt 7.460 qm als WA-Gebiet festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine maximale zulässige Grundfläche von $7.460 \text{ qm} \times 0,3 = 2.238 \text{ qm}$. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Wert von

10.000 qm Grundfläche, der in § 13b BauGB als Grenzwert festgesetzt ist, bis zu dem ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB eingeleitet werden kann.

Bei diesem Planverfahren besteht die Möglichkeit auf den Verzicht der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Jedoch wurde in diesem Zusammenhang eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung durchgeführt, wobei der Landkreis Ludwigslust-Parchim und das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe mit Schreiben vom 10.11.2020 beteiligt wurden.

Im Ergebnis der Abwägung der eingeschränkten frühzeitigen Beteiligung war festzustellen, dass es keine Änderungen am Planentwurf erforderlich waren. Es erfolgten nur redaktionelle Korrekturen und geringfügige Ergänzungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen. Außerdem wurden die in den Stellungnahmen zusätzlich gegebenen Hinweise in die Begründung eingearbeitet.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Tessin b. Boizenburg am 03.06.2021 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen aus dem eingeschränkten frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und anschließend der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Bauamt des Amtes Boizenburg-Land vom 19.07.2021 bis zum 20.08.2021. Zusätzlich wurden die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes während des Beteiligungszeitraums veröffentlicht. Die Behörden und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt

Die Gemeinde wurde, als Ergänzung zu den Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 1, um die Vorlage eines Nachweises zum erhöhten Eigenbedarf sowie um eine Konkretisierung der Aussage, dass im Gemeindegebiet keine Baulücken zur Verfügung stehen, gebeten. In diesem Zusammenhang sollten vorhandene innerörtliche Flächenpotenziale (auch Leerstände) herausgearbeitet und dargestellt werden, aus welchen Gründen Flächen nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeindevertretung und dem Amt Boizenburg-Land ein Baulückenkataster erstellt und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung WM mit Schreiben vom 17.10.2022 vorgelegt.

Im Ergebnis konnte von der Landesplanung mit Antwortschreiben vom 07.11.2022 festgestellt werden, dass der Nachweis hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Innenbereichspotenzialen in der Gemeinde Tessin als erbracht angesehen wurde und eine Vereinbarkeit mit den Programmsätzen der Landesplanung hergestellt werden konnte.

Der Nachweis zum erhöhten Eigenbedarf konnte nicht ausreichend beurteilt werden. Dieser war jedoch zwingend erforderlich, um eine über den Eigenbedarf hinausgehende wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wurde der Nachweis zum erhöhten Eigenbedarf erneut ausgearbeitet und mit Schreiben vom 06.05.2024 vorgelegt. Mit Antwortschreiben vom 29.05.2024 hat die Landesplanung mitgeteilt, dass die Verbandsversammlung die Teilfortschreibungsverfahren der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM beschlossen hat und so das nun eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vorliegt. Die Regelungen des RREP WM 2011 wurden damit ersetzt und fanden dann keine Anwendung mehr.

Mit der neuen Bewertungsgrundlage konnte festgestellt werden, dass der Gemeinde Tessin b. Boizenburg ein neuer Entwicklungsrahmen von 0,5 ha zusteht. Angerechnet werden dabei

ausschließlich die tatsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen. Der Bebauungsplan Nr. 1 überschreitet mit seiner Fläche vom 0,8 ha jedoch den Entwicklungsrahmen der Gemeinde.

Im laufenden Verfahren konnte andererseits unter der Voraussetzung, dass noch entsprechende Nachweise hinsichtlich der Innenentwicklungspotenziale und des erhöhten Eigenbedarfs vorgelegt werden, bereits eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden.

Da der Planung bereits grundsätzlich zugestimmt wurde und damit bereits Planungssicherheit für die Gemeinde bestand, wurde seitens der Landesplanung zu Gunsten der Gemeinde entschieden, so dass die Realisierung des Vorhabens auch bei Überschreitung des kommunalen Entwicklungsrahmens raumordnerisch mitgetragen wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 ist somit der kommunale Entwicklungsrahmen der Gemeinde ausgeschöpft.

Unabhängig davon hat die Gemeinde beschlossen, im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine 10 m breiten Grünfläche festzusetzen, mit einer Gesamtfläche von 1.190 qm, so dass im Endergebnis eine Fläche von 1.460 qm Wohnbaufläche festgesetzt wird.

Parallel dazu wurde durch eine Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichtes in Leipzig das Urteil aus dem Juli 2023 aus einem Normenkontrollverfahren veröffentlicht, wo in einem Verfahren gegen ein nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan geklagt wurde. Nach Prüfung des Falls erklärte das BVerwG, dass der § 13b BauGB im Widerspruch zum Unionsrecht der Europäischen Union steht und die Planung nicht zulässig sei.

Im Januar 2024 wurde der § 215a BauGB mit dem Titel „Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22 Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung“ eingeführt. Dieser regelt den Umgang mit sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen nach § 13b BauGB und weist somit Lösungsansätze auf.

Da der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kuhlenfeld, westlich der Lange Straße, nördlich des Feldweges im OT Kuhlenfeld“ förmlich vor Ablauf des 31. Dezember 2022 eingeleitet worden ist, greift § 215a Abs. 1 BauGB, so dass der Bebauungsplan nach Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden kann, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Der § 215a Abs. 3 BauGB beinhaltet, dass eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit zum Bebauungsplan erstellt werden muss. Wenn diese im Ergebnis die Durchführung einer Hauptprüfung verneint, kann die Planung regelrecht abgeschlossen werden. Wenn jedoch infolge der Erforderlichkeit einer Hauptprüfung und somit auch die eines Umweltberichtes besteht, kann der § 215a BauGB nicht angewendet werden.

Da bei dieser Planung aber bereits eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit und der Anwendbarkeit durchgeführt worden ist, die im Ergebnis keine Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des SPA-Vogelschutzgebietes bewertet und somit keine Hauptprüfung fordert, kann der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB zur Rechtskraft geführt werden.

Die Gemeindevertretung hat in diesem Zusammenhang in ihrer Sitzung am 18.04.2024 die Fortführung des Planverfahrens nach § 215a BauGB beschlossen.

Daher wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.06.2024 der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 (Stand Juni 2024) beschlossen, um auf dieser Grundlage die erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Diese dienen insbesondere dazu, den aktuellen Planungsstand unter Beachtung

der planerischen Vorkommnisse (Thema Eigenentwicklungsoption und Umgang mit § 13b BauGB-Verfahren) mit den zuständigen Behörden und TöBs abzustimmen.

Da die Gemeinde nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, muss der Bebauungsplan nach dem Satzungsbeschluss durch die höhere Verwaltungsbehörde, den Landkreis Ludwigslust-Parchim, genehmigt werden. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Plangenehmigung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Stand Juni 2024

gez. Ralf Kretschmer

- Bürgermeister -

Amt Boizenburg-Land, handelnd

für die Gemeinde Tessin b. Boizenburg

Fritz-Reuter-Straße 3

19258 Boizenburg/Elbe