

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Amt Lubmin

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Wusterhusen „Zentrale Wohnbebauung mit Parkanlage im Ortsteil Konerow“



VORENTWURFSFASSUNG VON 02-2024

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1	<u>BEGRÜNDUNG</u>	
	gemäß § 2a Nr. 1 BauGB	Seite
1.0	EINLEITUNG	4 - 24
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 11
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	11 - 16
1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	16 - 18
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18 - 21
1.5	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	21 - 23
1.6	Rechtsgrundlagen und örtliche Bauvorschriften	23 - 24
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	25 - 45
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25 - 35
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	25 - 29
2.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29 - 30
2.1.3	Festsetzungen für Flächen für Garagen	30
2.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet	30
2.1.5	Öffentliche Verkehrsflächen	31
2.1.6	Fläche für Versorgungsanlagen	31
2.1.7	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	31
2.1.8	Private Grünflächen	32
2.1.9	Flächen für die Wasserwirtschaft i.V.m. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	32 - 33
2.1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33 - 34
2.1.11	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	34
2.1.12	Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen	34 - 35

	Seite
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	35 - 37
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	37 - 40
2.4. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume und internen Kompensations- maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB	41
2.5 Belange der Forst	41 - 43
2.6 Textliche Hinweise	43 - 45
3.0 ERSCHLIESSUNG	45 - 48
3.1 Verkehr	45 - 46
3.2 Ver- und Entsorgung	46 - 48
4.0 FLÄCHEN- UND KAPAZITÄTSBILANZ	48 - 49
5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung	49
6.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	50

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung

Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung

FACHGUTACHTEN

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 01-2024

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wusterhusen hat auf Ebene des Flächennutzungsplanes Standorte zur Entwicklung von Wohnbauflächen untersucht, die zu einer Nachverdichtung des Ortszusammenhanges und zu einer städtebaulichen Aufwertung von vorbelasteten Flächen durch Wiedernutzbarmachung beitragen. In diesem Zusammenhang wurde festgelegt, dass im Ortsteil Konerow Grundstücke zur Verdichtung und Abrundung des Ortszusammenhangs sowie zur Nachnutzung von landwirtschaftlichen Konversionsflächen als Bauentwicklungsflächen ausgewiesen werden.

Auf Grundlage der gesamtgemeindlichen Planungsvorstellungen haben Eigentümer der betreffenden Grundstücke um die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ersucht, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Grundstücke zu schaffen.

Im Einzelnen bestehen für das Plangebiet folgende Planungsabsichten:

- Grundstücke nördlich der Hauptstraße

Ein im Amtsgebiet ansässiger Bürger beabsichtigt, sich im Ortsteil Konerow auf den Grundstücken der ehemaligen Parkanlage mit Gutshaus und Stallspeicher anzusiedeln. Er hat zu diesem Zweck die betroffenen Flurstücke 19/3 bis 19/7 und 5/7, Flur 1, Gemarkung Konerow, erworben.

Für den Bereich des Ersatzneubaus des Gutshauses mit Stallspeicher soll die Ausweisung als Wohngebiet erfolgen.

Bereits bearbeitet wurden die Antragsunterlagen zur Entlassung des verfallenen Gutshauses mit Stallspeicher aus der kreislichen Denkmalliste. Die Entlassung aus der Denkmalliste wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege mit Schreiben vom 14.01.2021 mitgeteilt.

Für die auf Flurstück 19/3 vorhandene ehemals landwirtschaftlich genutzte Halle ist eine Umnutzung zu Lagerzwecken und die Anbringung von Solaranlagen auf dem Dach vorgesehen.

Auf dem gleichen Flurstück befindet sich die Ruine einer ehemaligen Stallanlage. Dieser Flurstücksteil wird ebenfalls in die Planung einbezogen. Der städtebauliche Missstand soll beseitigt werden und eine Ausweisung als Maßnahmenfläche mit Zweckbestimmung Entsiegelung und Umwandlung in extensives Grünland erfolgen.

Auf dem Flurstück 19/5 unmittelbar nördlich der Hauptstraße befanden sich früher Gesindehäuser. Dieser Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll eine Baugebietsausweisung als Wohngebiet für 2 Einfamilienhäuser erfolgen.

Für alle Grundstücksflächen, die nicht als Baugebiet ausgewiesen werden, erfolgt die Festsetzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Landschaftspark.

Das westlich angrenzende Flurstück 5/8, Flur 1, Gemarkung Konerow soll gemäß Antrag des Deutschen Roten Kreuzes planerisch einbezogen und für eine vielseitige Nutzung durch die Rettungshundestaffel des DRK mit vorbereitet werden. Die Rettungshundestaffel ist an den Katastrophenschutz angebunden und kommt vorrangig bei der Suche nach vermissten Personen zum Einsatz.

Aufgrund der Größe des Grundstückes mit rd. 1,5 ha bestehen beste Voraussetzungen für eine perspektivische Standortentwicklung, die am derzeitigen Standort des Übungsplatzes der Rettungshundestaffel nicht möglich ist.

Die vorhandene ehemalige Stallanlage in der nördlichen Auskragung des Flurstückes 5/8 soll einer Umnutzung für Aufenthaltsräume und Trainingsbereiche unterzogen werden. Die Energieversorgung ist über eine Dachsolaranlage geplant.

Unmittelbar südlich der ehemaligen Stallanlage und im weiteren Umfeld stehen ausreichend gehölzfreie Flächen zur Anlage eines Trainingsplatzes (Trümmerfeld und Freiflächen) zur Verfügung.

Diese rückwärtig der Dorfstraße gelegenen Flächen sollen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung als Trainingsplatz für die Rettungshundestaffel festgesetzt werden.

Die Teilfläche des Flurstückes 5/8 unmittelbar nördlich der Hauptstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhusen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine entsprechende präzisierte Ausweisung als Mischgebiet soll beibehalten werden, um für die Perspektiventwicklung des DRK die Einordnung notwendiger baulicher Anlagen zu gewährleisten (u.a. Büroräume und betriebsbezogener Wohnraum).

Nördlich der Hauptstraße sind perspektivisch 4 Wohneinheiten für den individuellen Wohnbedarf sowie 4 Wohneinheiten als betriebsbezogener Wohnraum für das DRK geplant.

- Grundstücke südlich der Hauptstraße

Die Gemeinde hat die Anträge der Eigentümer der Grundstücke nördlich der Hauptstraße zum Anlass genommen, die Einbeziehung der umliegenden unbebauten Grundstücke in die Planungen vorzusehen, um die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Konerow zu einem homogenen Bebauungszusammenhang zu fördern.

Einbezogen werden aus der Gemarkung Konerow, Flur 1 die Flurstücke 3 teilw. (öffentl. Weg), 6 teilw. (öffentl. Weg), 7 teilw., 14 teilw., 17 teilw. (öffentl. Weg) und 24 sowie aus der Gemarkung Konerow, Flur 2 die Flurstücke 1 teilw., 2 teilw., 11 teilw. (öffentl. Weg), 12 und 13.

Von den betroffenen privaten Grundstückseigentümern wurde im Vorfeld Bauinteresse bekundet und einer anteiligen Beteiligung an den Planungskosten zugestimmt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und der konkreten Ansiedlungsanfragen erfolgt die im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Kleinsiedlungsgebiete (WS) ausgewiesenen Grundstücke in Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.

Die Wohnnutzung steht im Vordergrund. Gärtnerische Nutzung und Tierhaltung dienen als Hobby bzw. zur Freizeitgestaltung.

Die Flächenverfügbarkeit ermöglicht unter Berücksichtigung einer lockeren dörflichen Bebauung auf den Grundstücken südlich der Hauptstraße die Errichtung von rd. 6 Wohneinheiten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist in der Ortsmitte eine Maßnahmenfläche für den Naturschutz dargestellt. Diese wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 für den Windenergiepark festgelegt. Die Maßnahme wurde jedoch nicht umgesetzt.

Die Maßnahmenfläche soll aus der Planung genommen werden und im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 an anderer geeigneter Stelle eine adäquate Maßnahmenfläche festgesetzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die geplanten Neubau- und Rekonstruktionsmaßnahmen sowie die Revitalisierung der Parkanlage bewirken die Beseitigung städtebaulicher Missstände und eine maßgebliche Aufwertung für den Ortsteil Konerow.

Mit der Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedelung der Hunderettungsstaffel des DRK wird eine im öffentlichen Interesse für den Bevölkerungsschutz ehrenamtlich tätige Institution unterstützt.

In angemessenem Umfang werden die Voraussetzungen für die Baureifmachung für nachgefragte Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau geschaffen.

Die Gemeindevertretung Wusterhusen hat am 22.09.2022 einen entsprechenden Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Zentrale Wohnbebauung mit Parkanlage im Ortsteil Konerow“ (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) gefasst. Als städtebauliche Zielsetzung wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO und Revitalisierung einer Parkanlage bestimmt.

Das Erfordernis der Einleitung des Planverfahrens wurde im Vorfeld unter Berücksichtigung der gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele betrachtet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhusen wurden vorwiegend die bereits besiedelten und erkennbar als im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Wohnbauflächen bzw. Kleinsiedlungsgebiete ausgewiesen.

Zusätzliche Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen wurden kleinteilig zur Abrundung der Ortslagen und zur Umnutzung von Flächen mit Altlasten ausgewiesen.

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan stellt sich der Stand der Umsetzung der Planungen in den einzelnen Ortsteilen derzeit wie folgt dar:

Ortsteil/ Bezeichnung Planbereiche	prognostizierte Wohneinheiten	Kapazitätsreserven
---	--	---------------------------

Wusterhusen

B- Plangebiet Nr. 1 „Gebiet westlich
L IIO 123 nördlich der Ortsbebauung
Wusterhusen“

38 WE
überwiegend Einfamilienhäuser /

Gustebin

Gemischte Baufläche (Nr. 11)
Gustebin Ost

5 WE 5 WE

Pritzwald

Wohnbauflächen Nr. 5 und Nr. 7
Pritzwald Nord und Süd

14 WE 10 WE

Konerow

Kleinsiedlungsgebiet (Nr. 9)
Gemischte Baufläche (Nr. 8)
Konerow Nord

5 WE 5 WE
2 WE 2 WE

Wusterhusen

Im Ortsteil Wusterhusen sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der Erschließung einzelner Baulücken die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft.

Als Gemeindehauptort soll Wusterhusen infrastrukturell und mit Angeboten für Wohnen weiterentwickelt werden.

Eine innerörtliche Angebotsfläche hat sich durch den Abriss der ehemaligen Großraumdiskothek Genesis ergeben. Es ist beabsichtigt, an diesem Standort das „Neue Dorfzentrum Wusterhusen“ zu entwickeln.

Nach den derzeitigen Vorstellungen der Gemeinde soll das ca. 2 ha umfassende Areal Flächen für notwendige Erweiterungen der Grundschule, Kindertagesstätte und Feuerwehr sowie für den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses und altersgerechter Wohnungen mit Betreuungsangeboten ausweisen. In Angrenzung an die vorhandene Siedlungsstruktur sind kleinteilige Arrondierungsflächen für die Ergänzung durch Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Die zeitliche Umsetzung der Planungen ist noch nicht näher bestimmbar, da die Gemeinde finanziell nicht in der Lage ist, die Vorhaben planerisch und in der Umsetzung eigenständig durchzuführen. Sie ist auf die Bereitstellung von Fördermitteln und auf die Beteiligung einzelner Vorhabenträger angewiesen. Planungsseitig wurde bisher eine Studie „Neues Dorfzentrum Wusterhusen“ für den Antrag auf LEADER- Projektförderung erstellt.

Die „Durchführbarkeitsstudie zur Prüfung der Machbarkeit von Ansiedlung bzw. Integration kommunalgenutzter oder dem Gemeinwohl dienlicher Objekte auf einer gemeindeeigenen innerörtlichen Fläche“ befindet sich in Bearbeitung.

Gustebin

Die für den Ortsteil Gustebin ausgewiesene Reserve von 5 WE wurde noch nicht in Anspruch genommen. Diese stellt darauf ab, dass innerhalb der gewerblichen Nutzung betriebsbezogenes Wohnen vorgesehen wird.

Pritzwald

Die nördliche Wohnbauentwicklungsfläche im Ortsteil Pritzwald wird überwiegend gärtnerisch und als Tannenbaumplantage genutzt.

Für die südliche Wohnbauentwicklungsfläche wurde aufgrund konkreter Ansiedlungsanfragen eine Ergänzungssatzung, in Kraft getreten am 14.06.2022, erstellt.

Die Baulückenschließung dient der Verdichtung und Aufwertung des Ortsgefüges und ermöglicht die Bebauung für bis zu 4 WE.

Konerow

Die im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Konerow als Kleinsiedlungsgebiet nördlich und südlich der Hauptstraße am östlichen Ortsrand ausgewiesenen Abrundungsflächen sollen gemäß Begründung im Flächennutzungsplan *„die bereits bestehenden Teilbereiche des Ortes in einen Zusammenhang bringen, welcher heute leider fehlt“*.

Mit der vorliegenden Planung werden diese städtebaulichen Vorgaben berücksichtigt.

Auf den im Flächennutzungsplan als Baufläche Nr. 9 ausgewiesenen Grundstücken sollen entsprechend Vorgabe im Flächennutzungsplan 5 WE zugelassen werden.

Zusätzlich sollen 4 WE südlich der Hauptstraße auf den im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesenen Grundstücken planungsrechtlich gesichert werden.

Es handelt sich um innerörtliche Baulandreserven bzw. kleinteilige Abrundungsgrundstücke. 3 der 4 Grundstücke werden bereits als Hoflagen bzw. gärtnerisch genutzt.

In der gemischten Baufläche (Nr. 8) Konerow Nord soll, statt der bisher prognostizierten 2 WE, mit der verbindlichen Bauleitplanung die Ausweisung von 4 WE in einem Mischgebiet ermöglicht werden. Damit soll sichergestellt werden, dass im Rahmen der vom Grundstückseigentümer beabsichtigten gemeinnützigen Gebietsentwicklung ein betriebsbezogenes Wohnen ermöglicht wird.

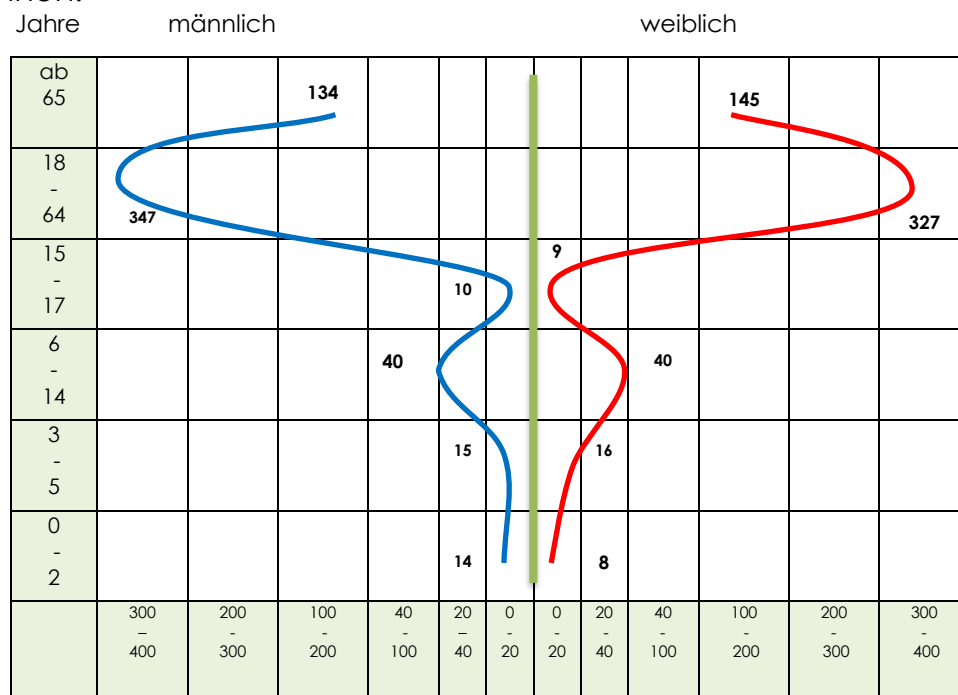
Mit der Entwicklung einzelner Baugebiete, die sich am Flächennutzungsplan und am aktuellen Bedarf orientieren, möchte die Gemeinde auch dem Rückgang der Einwohnerzahlen und der weiteren Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken.

Aus dem beigefügten Diagramm ist die rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 1996 bis 2023 dargestellt. Es ist ersichtlich, dass die Einwohnerzahlen um rd. 20 % zurückgegangen sind.



Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Wusterhusen

Als Hauptursachen für diese Entwicklung sind insbesondere Wanderungsverluste und die Demographische Entwicklung zu nennen. Aufgrund des Rückgangs der Beschäftigungsmöglichkeiten in der Landwirtschaft und der regionalen Wirtschaft ist ein anhaltender Fortzug insbesondere der jüngeren Bevölkerung in strukturstärkere Regionen zu verzeichnen.



Altersstruktur Gemeinde Wusterhusen im Jahr 2022

Aus der Statistik zur Altersstruktur aus dem Jahr 2022 ist die zunehmende Überalterung der Bevölkerung ersichtlich. Es ist ein Geburtendefizit zu verzeichnen. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen liegt bei nur rd. 23%. Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter beträgt rd. 26 %. Einhergehend mit der steigenden Lebenserwartung nimmt die Anzahl der Einpersonenhaushalte zu.

Eine Erfassung des Bauamtes des Amtes Lubmin weist für den Zeitraum von 2012 bis 2023 pro Jahr durchschnittlich 3 Baugenehmigungen für Wohngebäude aus.

Insbesondere als Auswirkung durch die Coronapandemie hat sich die Nachfrage nach individuellem Wohnraum im ländlichen Raum wieder verstärkt. Eine Nachfrage ist von einheimischen Bürgern und Einwohnern des Umlandes sowie von Bürgern, die sich mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben wieder in ihrem Heimatort ansiedeln möchten, zu verzeichnen.

Zusammenfassung:

Von den für das Gemeindegebiet prognostizierten 64 WE sind 42 WE realisiert. Für die in den Ortsteilen Gustebin und Pritzwald zur Verfügung stehenden Reserven ist der Gemeinde derzeit kein Ansiedlungsinteresse bekannt.

Die zur Verfügung stehenden Baulandreserven auf den Wohnbauflächen bedürfen zur Schaffung der konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen.

Nur für den Ortsteil Konerow befindet sich derzeit ein Bebauungsplan für die Ausweisung von Wohngebietsnutzungen in Aufstellung. Die Planaufstellung basiert auf den konkreten Bauanfragen der Grundstückseigentümer.

Das Hauptaugenmerk der Gemeinde bleibt auf der Entwicklung des Hauptortes Wusterhusen. Dies wird mit der Entwicklung des „Neuen Dorfzentrums Wusterhusen“ manifestiert.

Für den Ortsteil Konerow sollen mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen einer Nutzung als Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für gemeinnützige Zwecke zugeführt werden. Die Nachnutzung von Konversionsflächen fördert der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Die Wiederherstellung der ehemaligen Gutsparkanlage als Landschaftspark dient der Bewahrung eines wichtigen Bestandteils unserer Kulturlandschaft.

Für alle im Bebauungsplan Nr. 6 ausgewiesenen Grundstücke wurden von den Eigentümern konkrete Bauabsichten bekundet. Dies kann untersetzt werden durch die anteilige kostenseitige Beteiligung der einzelnen Grundstückseigentümer an der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.

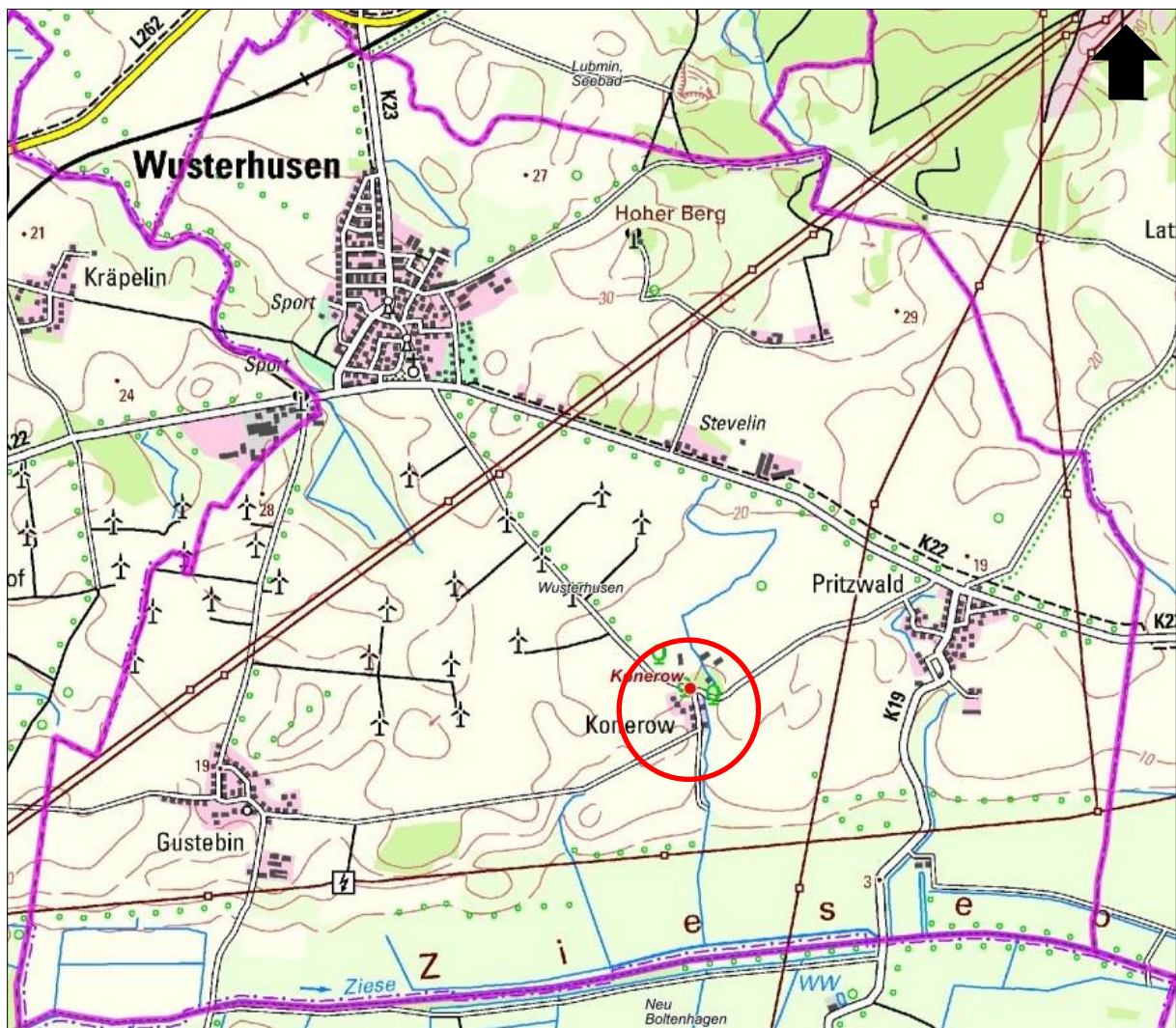
Nur aufgrund dieser Konstellation ist zu erwarten, dass die städtebaulichen Missstände im Ortsteil Konerow in absehbarem Zeitraum beseitigt werden können, eine städtebauliche Aufwertung und Ergänzung des Ortsgefüges und eine Belegung des dörflichen Lebens bewirkt werden.

Der Flächennutzungsplan datiert aus dem Jahr 2000 und gibt eine Entwicklungsprognose für einen Zeitraum zwischen 10 und 15 Jahren an. Aufgrund dessen und unter Berücksichtigung der aktuellen gemeindlichen Zielvorstellungen und der veränderten gesamtgesellschaftlichen Bedingungen wird in den kommenden Jahren eine Inangriffnahme der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Wusterhusen befindet sich im Land Mecklenburg - Vorpommern und liegt im Landkreis Vorpommern - Greifswald. Sie umfasst eine Fläche von rd. 1.908 ha. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Wusterhusen, Gustebin, Konerow und Pritzwald.



Übersichtsplan (unmaßstäblich) aus dem geoportal-mv.de mit Kennzeichnung des Ortsteils Konerow

Geographisch befindet sich das Gemeindegebiet rd. 15 km östlich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beidseitig der Kreisstraße K 22 auf einem welligen Höhenzug zwischen dem Greifswalder Bodden im Norden und der Niederung der Ziese im Süden.

Die Gemeinde Wusterhusen gehört administrativ zum Amt Lubmin. Das Seebad Lubmin liegt rd. 2 km nördlich des Hauptortes Wusterhusen. Das Gemeindegebiet wird begrenzt durch die Gemeinden Lubmin im Norden, Brünzow im Osten, Rubenow im Westen und Neu Boltenhagen im Süden.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Konerow und umfasst die Flächen des ehemaligen Gutsparkes nördlich der Dorfstraße und die sich unmittelbar südlich der Dorfstraße anschließenden Arrondierungsflächen für Wohnbebauung. Es wird im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch die Wohnbebauung des Ortsteils Konerow begrenzt.



Auszug aus dem Kataster (unmaßstäblich verkleinert) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst das im beigefügten Auszug aus dem Lage- und Höhenplan gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Konerow:

Flur 1

Flurstücke 3 teilw. (öffentl. Weg), 5/7, 5/8, 6 teilw. (öffentl. Weg), 7 teilw., 14 teilw., 17 teilw. (öffentl. Weg), 18, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7 teilw. und 24

Flur 2

Flurstücke 1 teilw., 2 teilw., 11 teilw. (öffentl. Weg), 12 und 13

Das Plangebiet wird durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Konerow begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 5/1 und 5/4,
- im Osten durch die Flurstücke 19/7 und Teilflächen der Flurstücke 7 und 14 sowie
- im Westen durch Flurstück 5/6.

Das Plangebiet wird durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Konerow begrenzt:

- im Süden durch die Flurstücke 9, 10 und 14 sowie
- im Westen durch die Flurstücke 2,3, 4 und 67.

Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 04-2021/05-2023 verfasst.

Das Plangebiet umfasst gemäß den katasterlichen Unterlagen eine Gesamtfläche von rd. 50.687 m².

Beschreibung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich schließt sowohl nördlich als auch südlich der Hauptstraße in Konerow gelegene Grundstücksflächen ein. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen auf den Grundstücken stellt sich der Biotopbestand sehr differenziert dar. Die Plangebietsflächen nördlich der Hauptstraße werden insbesondere von dem Gehölzbestand des ehemaligen Gutsparks gekennzeichnet. Die Gehölzflächen werden gemäß den Katasterdaten der Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes angesprochen. Der Waldbestand weist eine Strukturierung in Kraut- und Strauchschicht auf, wobei die Strauchschicht je nach Auffassung unterschiedlich stark ausgeprägt ist. In der Krautschicht dominieren Giersch-Staudenfluren. Der Waldbestand weist neben Eschen auch Buchen und Ulmen auf. Es ist eine Zunahme des Eschensterbens im Waldbestand erkennbar. Gewässerbegleitend wurden Weiden und Vogelkirschen erfasst.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Gewässerbiotopen handelt es sich u.a. um den zum ehemaligen Gutsпарк gehörenden Teich. Dieser weist durch den im Zuge der natürlichen Sukzession entstandenen Gehölzaufwuchs eine zunehmende Verschattung und Verlandung auf.

Nördlich des Teiches befindet sich das ehemalige Gutshaus mit Stallspeicher sowie einem stark verfallenen Nebengebäude. Der Gebäudebestand ist unmittelbar von Gehölzaufwuchs umgeben. Das Gutshaus befindet sich in einem sehr maroden Zustand und wurde aus der kreislichen Denkmalliste entlassen.



Foto 1: Das Gutshaus mit Stallspeicher ist von Gehölzbestand umgeben, der im Kataster der Forstbehörde als Wald gelistet ist. Das Gutshaus wurde aufgrund des maroden Zustandes aus der kreislichen Denkmalliste entlassen. Im Bild sind Giersch-Staudenfluren zu sehen, die die Krautschicht des Waldes prägen. Die Strauchschicht ist je nach Auflassung unterschiedlich stark ausgebildet.

Durch den Gutspark führt zudem ein Graben II. Ordnung, der das Plangebiet von Norden nach Süden quert und in Abschnitten Verrohrungen aufweist. Der Graben befindet sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“.

Nördlich des Waldbestandes befinden sich ehemalige Stallanlagen sowie mit Betonplatten befestigte Lagerflächen. In diesem Planbereich ist eine Zunahme des ruderalen Charakters durch die längere Auflassung des Standortes zu verzeichnen. Neben ruderalen Staudenfluren beginnen sich Gehölzinitiale ungehindert flächenhaft auszubilden. Der nördliche Teil des Plangebietes schließt auch ackerbaulich genutzte Flächen ein.



Foto 2: Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich ehemalige Stallanlagen und versiegelte Lagerflächen. Im Zuge der zunehmenden Auflassung des Geländes haben sich ruderales Staudenfluren und flächenhaft Gehölzinitiale entwickeln können.

Die sich nicht im Waldkataster befindenden Grundstücksflächen nördlich der Hauptstraße weisen in unterschiedlichem Maße ruderales Vegetationen mit einzelner Gehölzbestand auf. Teilflächen werden mit Schafen und Pferden beweidet, so dass hier ruderales Trittsfluren anzutreffen sind.

Südlich der Hauptstraße ist der für die Ortslage siedlungstypische Charakter prägend. Die Hauptstraße, die auch hier mit Natursteinpflaster befestigt ist, zweigt hier in südlicher Richtung ab und trennt Acker sowie beweidete Grünlandflächen von artenreichen Wiesen mit Baumbeständen und Wohngrundstücken mit Hausgärten ab.



Foto 3: Südlich der Hauptstraße haben die Freiflächen siedlungstypischen Charakter. Es dominieren artenreiche Wiesen mit Gehölzbeständen. Einzelner Baumbestand ist gesetzlich bzw. gemeindlich geschützt.

Im Plangebiet wurde gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand vorgefunden. Es handelt sich hierbei um Bäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden. Ausgenommen vom gesetzlichen Gehölzschutz sind Bäume im Waldbestand gemäß Landeswaldgesetz.

Für das Plangebiet gilt zudem die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Wusterhusen. Über den gesetzlichen Gehölzschutz hinaus sind Bäume im Hausgarten sowie Wildformen von Obstbäumen geschützt.

Das Kataster des Landes weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Nationale und internationale Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016) werden die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden. Für den Planbereich ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 anzuwenden.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Wusterhusen ist dem Grundzentrum Lubmin zugeordnet. Das Grundzentrum Lubmin ist direkt dem gemeinsamen Oberzentrum Greifswald - Stralsund zugehörig.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramms M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Punkt 4.2 (2)) und es sind vorrangig die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen Punkt 4.1 (5)).

Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden. (Punkt 4(2) 5 RREP VP)

- Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.

In den Geltungsbereich der Planung werden überwiegend Flächen des ehemaligen Gutsparks und innerörtliche Wohnbaureserveflächen einbezogen.

Für drei ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude besteht ein städtebaulicher Missstand. Zwei Gebäude sollen durch eine Sanierung einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Das nicht mehr sanierungswürdige Gebäude soll zurückgebaut und als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB entwickelt werden.

Lediglich kleine Teilflächen der Flurstücke 7 und 14 in der Flur 1 der Gemarkung Konerow sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie werden auf Antrag des Eigentümers/Landwirts in die Überplanung einbezogen und dienen der Arrondierung des Bebauungszusammenhangs.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser. Es befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Lodmannshagen.

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Tourismusentwicklungs- und Tourismusschwerpunkträumen,

- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege,
Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.
- Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Rohstoffsicherung,
- Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und
- Eignungsgebieten Windenergieanlagen.
Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 Sondergebiet Windenergiepark befindet sich in einem Abstand von mind. 800 m zum Plangebiet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 08.02.2023 zur Planungsanzeige Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Insbesondere hinsichtlich der behutsamen Siedlungsentwicklung ist im weiteren Verfahren unter Betrachtung der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen auf gesamtgemeindlicher Ebene der Nachweis zu erbringen, dass die Planung mit dem raumordnerischen Belangen vereinbar ist.

Mit der in den Planunterlagen erfolgten Darstellung der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Situation und der für den Ortsteil Konerow verfolgten Planungsziele soll der Nachweis erbracht werden, dass zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

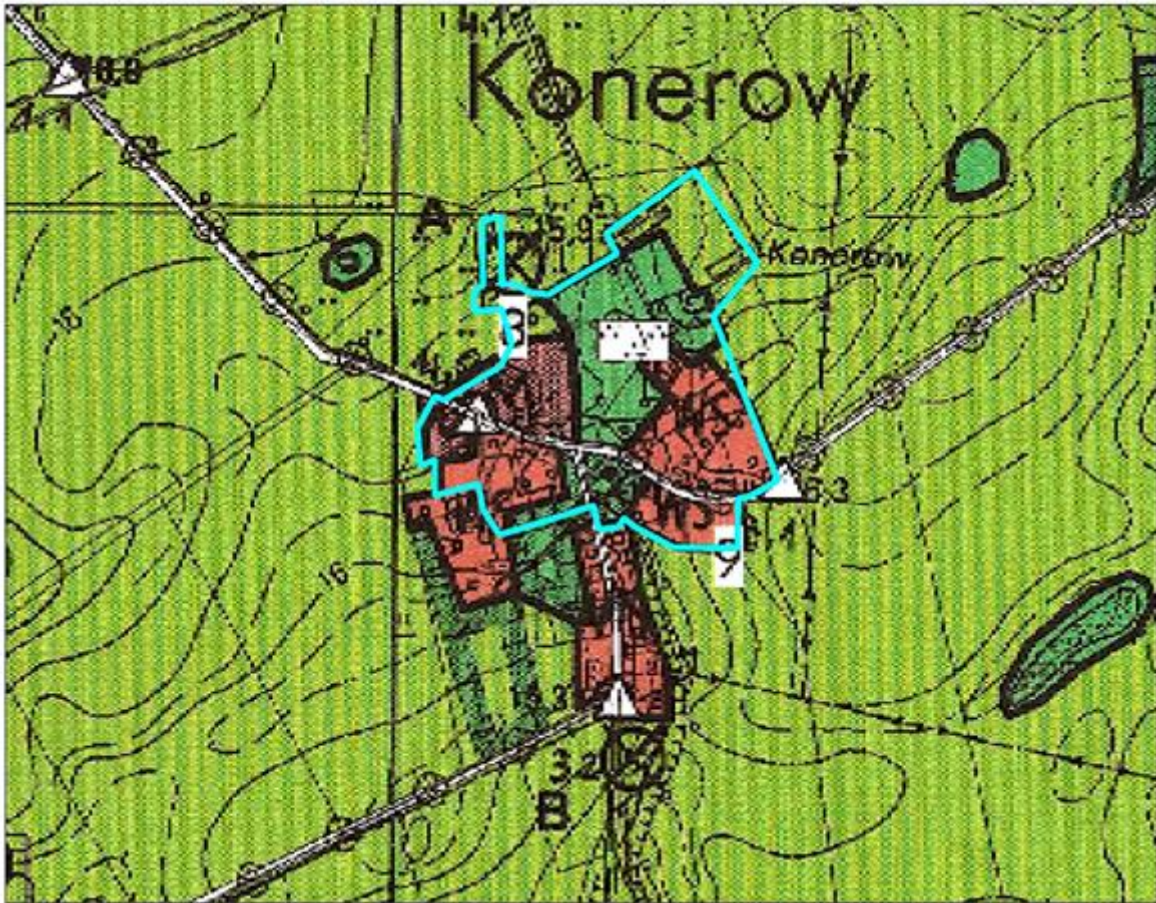
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wusterhusen hat zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der seit 19.01.2001 wirksam ist. Eine 1. und eine 3. Änderung wurden im Zusammenhang mit Bebauungsplänen aufgestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhusen ist das Bebauungsplangebiet Nr. 6 als

- a. Kleinsiedlungsgebiete gemäß § 2 BauNVO
(Nr. 9 - Punkt 3.5.3 Erläuterungsbericht FNP),
 - b. gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
(Nr. 8 - Punkt 3.5.5.1 Erläuterungsbericht FNP),
 - c. Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB,
 - d. Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB und
 - e. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
- ausgewiesen.

- f. Nachrichtliche Übernahme:
Altlastenverdachtsfläche für ehemalige Tierhaltungsanlage auf Flurstück
5/5, Flur 1, Gemarkung Konerow



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhusen für den Ortsteil Konerow mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aufgrund der aktuellen Planungsabsichten sind für die Darstellungen im Flächennutzungsplan folgende Abweichungen zu verzeichnen, die eine Anpassung erfordern:

a. Kleinsiedlungsgebiete gemäß § 2 BauNVO

Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes zielt auf eine Eigenversorgung der Bewohner mit Nahrungsmitteln ab, die auf dem eigenen Grundstück gewonnen werden.

Aufgrund der im Ortsteil Konerow vorhandenen Bebauungsstruktur und der konkreten Ansiedlungsanfragen erfolgt die Umwidmung der Kleinsiedlungsgebiete (WS) in Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund. Gärtnerische Nutzung und Tierhaltung dienen als Hobby bzw. zur Freizeitgestaltung.

Der Mittelteil des nördlich der Hauptstraße ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebietes wird aus der Planung genommen und in die Revitalisierung der Gutsparkanlage einbezogen. Damit werde die Strukturen der ehemaligen Gutsparkanlage gesichert und erlebbar gestaltet.

b. gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Die Abgrenzung der gemischten Baufläche nördlich der Hauptstraße wird beibehalten und um die nördliche Teilfläche des Flurstückes 5/8 zur Umnutzung der ehemaligen Tierhaltungsanlage ergänzt.

Es erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Der Nutzungskatalog ist im Text (Teil B) festgeschrieben und berücksichtigt insbesondere die konkreten Ansiedlungsvorstellungen des DRK Kreisverbandes Ostvorpommern-Greifswald e.V.

Die kleinteilige gemischte Baufläche südlich der Hauptstraße wird in die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes eingezogen.

c. Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Die Ausweisung der Parkanlage wird auf Grundlage des aktuellen Lage- und Höhenplanes und der Bestandskartierung standörtlich präzisiert.

d. Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB

Bei den als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Teilflächen der Flurstücke 5/8 und 19/3 handelt es sich um die ehemals zur Tierhaltung und zu Lagerzwecken genutzten landwirtschaftlichen baulichen Anlagen und Freiflächen.

Diese stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der in Umsetzung der Überplanung beseitigt werden soll, indem die Flächen in die Baugebietsausweisungen einbezogen bzw. als Kompensationsflächen und Anpflanzflächen ausgewiesen werden.

Die ehemalige Tierhaltungsanlage im Mischgebiet (Flurstück 5/8) und die nördliche Lagerhalle auf Flurstück 19/3 sollen einer Sanierung und Umnutzung zugeführt werden. Die verfallene Lagerhalle auf Flurstück 19/3 wird zurückgebaut.

e. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Die Maßnahmenflächen südlich der Hauptstraße wurden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 3 Sondergebiet Windenergiepark vorgehalten, aber nicht umgesetzt. Die Maßnahmenflächen sollen aus der Planung genommen werden und im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 an anderer geeigneterer Stelle adäquate Maßnahmenflächen festgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanentwicklung sollen im östlichen Randbereich des Landschaftsparkes und im Bereich der Rückbaufläche auf Flurstück 19/3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

f. Nachrichtliche Übernahme Altlastenverdachtsfläche
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden hierzu aktuelle Informationen beim LK VG, Sachbereich Altlasten, eingeholt.

1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), durchgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 6 werden folgende Planteile erarbeitet:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken

- **Begründung**

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Fläche, Wasser sowie Landschaftsbild sind Befindlichkeiten in unterschiedlichem Maße gegeben und damit in die Planungen einzustellen.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Es wird ein Bestands- und Konfliktplan erstellt, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen. Besonders erhaltenswerter Gehölzbestand im ehemaligen Gutspark ist zu erhalten und parkprägende Strukturen wieder aufzuwerten. Im Zuge der Waldumwandlung ist eine Reduzierung des Bestockungsgrades erforderlich, was auch aus naturschutzfachlicher Sicht als Eingriff zu werten ist und eine Kompensation erforderlich macht.

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Das Fachgutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung der im Gutachten benannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann.

- **Antrag auf Waldumwandlung**

Das zuständige Forstamt Jägerhof wurde hinsichtlich der Betroffenheit von Waldflächen angefragt. Gemäß Stellungnahme vom 27.10.2020 hat das Forstamt Jägerhof die Mehrheit der Gehölzflächen der Flurstücke 5/5, 19/4, 19/5 und 19/7 sowie unbestockte Flächen des Flurstückes 5/5, alle in der Flur 1 der Gemarkung Konerow gelegen, als Wald eingestuft. Innerhalb von Waldflächen sind alle Handlungen verboten, die die Funktionen des Waldes beeinträchtigen.

Zur Umsetzung der Bauvorhaben ist eine vollständige Umwandlung der Waldflächen notwendig. Die Umwandlung der Waldflächen setzt voraus, dass diese Grundstücke sich innerhalb eines Bebauungsplangebietes befinden. Die Alternativlosigkeit und das öffentliche Interesse der Planungen sind zu begründen. Nachteilige Folgen einer Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind gemäß § 15 LWaldG M-V auszugleichen. Die umgewandelte Fläche ist im Bestockungsgrad zu reduzieren. Auf der Grundlage einer flurstücksgenauen Waldbilanz wird die zuständige Forstbehörde das Kompensationserfordernis in Waldpunkten festsetzen.

Plan, Begründung Teil 1, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden mit den Vorentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. BauGB durchgeführt.

Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Antrag auf Waldumwandlung werden im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Wusterhusen hat am **22.09.2022** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 6 gefasst und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **30.09.2022** eingegangenen Bedenken und Empfehlungen aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.02.2023 wurden in die Planerarbeitung eingestellt.
- Der vorliegende **Vorentwurf von 02-2024**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird den Gremien der Gemeinde zur Prüfung und Beschlussfassung der Offenlage vorgelegt.

Die Vorentwurfsunterlagen sollen nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert werden.

- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung der Städtebaulichen Verträge zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundstückseigentümern, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

1.6 Rechtsgrundlagen und örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten auf Bundes- und Landesebene bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVObI. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V, S. 790)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V, S. 808)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Zusätzlich finden in der Planung folgende **örtliche Bauvorschriften** Berücksichtigung:

- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Wusterhusen in Kraft getreten am 07.05.2002
- Hauptsatzung der Gemeinde Wusterhusen, in Kraft getreten am 15.01.2020, zuletzt geändert durch die 2. Änderungssatzung in Kraft getreten am 03.05.2023

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Im Text (Teil B) I. Punkt 1 werden die für das Plangebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzungen definiert.

Festgesetzt werden das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung (Teil A).

Festgesetzt werden das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der örtlichen Besonderheiten des Plangebietes wird es notwendig, die gemäß § 4 und § 6 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen standortgerecht festzulegen.

Entsprechend der Differenzierung hinsichtlich der Nutzungsabsichten und dem Maß der baulichen Nutzung erfolgt die Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes in die Baugebiete WA 1 und WA 2 und des Mischgebietes in die Baugebiete MI 1 und MI 2.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässige Nutzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind insgesamt 8 Wohngebäude als Einzelhäuser vorgesehen. Davon sollen 3 Wohngebäude zur Erschließung von Standortreserven auf vorhandenen Hoflagen und 3 Wohngebäude auf Arrondierungsflächen errichtet werden können. 2 Wohngebäude nördlich der Hauptstraße sind auf Grundstücken geplant, auf denen früher zwei Gesindehäuser standen.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) soll innerhalb des ehemaligen Gutsparks eine Ersatzneubebauung im Bereich des nicht mehr sanierungsfähigen ehemaligen Gutshauses und eine Umnutzung bzw. Ersatzneubebauung des ehemaligen Stallspeichers ermöglicht werden. An der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei ehemalige Stallgebäude. Ein Gebäude soll saniert und als Nebengebäude zu Lager- und Abstellzwecken genutzt werden. Das andere Gebäude ist nicht sanierungsfähig und soll zurückgebaut werden. Die Planungen im WA 2 i.V.m. der Revitalisierung der Parkanlage dienen der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Mit den ausgewiesenen Entwicklungsflächen beidseitig der Hauptstraße wird der historische Bebauungszusammenhang wiederhergestellt.

Neben den Wohngebäuden sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater) werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet einzustufen sind, ausnahmsweise zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

In Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

Diese Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Damit werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer geeigneterer Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die gewerbliche Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Mischgebiet

Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zugelassen werden bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1., 2., 4. und 5. BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke wurden vormals von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und weisen noch ein ehemaliges Stallgebäude sowie befestigte Freiflächen für die Lagerung auf.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, den derzeitigen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und die Flächen einer Nutzung zu überwiegend gemeinnützigen Zwecken zuzuführen.

Im Mischgebiet 1 (MI 1) unmittelbar nördlich der Hauptstraße ist ein Mehrzweckgebäude geplant, welches insbesondere Büroräume und bis zu 4 Wohneinheiten als betriebsbezogenen Wohnraum beherbergen soll.

Im Mischgebiet 2 (MI 2), in der nördlichen Auskrugung des Flurstückes 5/8, befindet sich eine ehemalige Stallanlage, die für eine Umnutzung für Aufenthaltsräume und Trainingsbereiche der Rettungshundestaffel des DRK vorbereitet werden soll.

Die Freiflächen sollen überwiegend als Übungsplatz für die Rettungshundestaffel dienen.

Die bereits konkret bekannten Planungen sind durch die als zulässig festgesetzten Nutzungen abgedeckt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Zu den zulässigen baulichen Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 zählen auch

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Diese bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3. und 6. bis 8. BauNVO sollen nicht zugelassen werden.

Die von § 6 Abs. 2 Nr. 3. und 6. bis 8. BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes getroffen.

Außerdem werden Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2. BauNVO nicht zugelassen. Zu den Vergnügungsstätten zählen u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés und Wettbüros. Diese Nutzungen werden von der Gemeinde ausgeschlossen. Sie gehören in Kerngebiete.

- **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Nutzungsschablonen durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 BauNVO)

Gemäß § 17 BauNVO wird für Allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert von 0,4 und für Mischgebiete ein Orientierungswert von 0,6 für die Grundflächenzahl angegeben.

Die Orientierungswerte sollen auf das Plangebiet angewendet werden.

Dabei ergibt die Multiplikation der Baugrundstücksfläche mit den festgesetzten Grundflächenzahlen zunächst die zulässige Grundfläche in m², die durch bauliche Hauptanlagen überdeckt werden darf. (Grundflächenzahl I)

Zu den Hauptanlagen zählen das Hauptgebäude und die mit ihm verbundenen baulichen Anlagen wie z.B. angebaute Garagen und Terrassenflächen.

Der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) durch

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um maximal 50 Prozent, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, zu überschreiten (GRZ II).

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA 2) zugelassen.

Für das Mischgebiet sollen Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zugelassen werden, da die festgesetzte Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeit bereits eine hohe Nutzungsintensität ermöglicht. Eine entsprechende Festsetzung ist im Text (Teil b) I. Punkt 2 erfolgt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) wird maximal ein Vollgeschoss (I) zugelassen. Damit im Verbindung sind gemäß Regelung im Text (Teil B) II. Punkt 1.2 Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig.

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die geplante individuelle Wohnbebauung der historisch gewachsenen Ortsstruktur anpasst.

Im Mischgebiet 2 (**MI2**) ist ein ehemaliges Stallgebäude zur Umnutzung vorgesehen, für welches die maximal zulässige Eingeschossigkeit mit einer Dachneigung von maximal 15° gekoppelt wird, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) und im Mischgebiet 2 (MI2) werden maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen.

Bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen wird gemäß Regelung im Text (Teil B) II. Punkt 1.2 eine Dachneigung von maximal 25° zugelassen.

2.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 und Mischgebiet 1

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die offene Bauweise (**o**) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 wird die offenen Bauweise untersetzt durch die Regelung, dass ausschließlich Einzelhäuser (**E**) zulässig sind.

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Umsetzung der Planung dem Planungswillen der Gemeinde für eine individuelle und lockere Bebauung folgt, dem Bedarf der Ansiedlungswilligen entspricht und sich der im Umfeld des Plangebietes vorherrschenden Bebauung anpasst.

Mischgebiet 2

Im Mischgebiet 2 befindet sich ein ehemaliger Stall mit einer Gebäudelänge von rd. 57 m Länge, der einer Umnutzung zugeführt werden soll.

In der offenen Bauweise sind Gebäude nur bis maximal 50 m zulässig.

Aus diesem Grunde wird die abweichende Bauweise (**a**) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und durch eine textliche Festsetzung in I. Punkt 3 (1) entsprechend definiert.

- **überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Im Mischgebiet 2 werden die Baugrenzen unter Ausnutzung des Bestandsgebäudes ausgewiesen.

Die nach Bauordnungsrecht einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen zum angrenzende Flurstück 5/6 wird zu drei Seiten nicht eingehalten.

Daher soll die Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB genutzt werden, wonach vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden können.

Für das Mischgebiet 2 (M2) ist eine Unterschreitung der erforderlichen Grenzabstände zu den nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen entsprechend der Bestandsbebauung zulässig.

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes für eine geplante gemeinnützige Nachnutzung.

2.1.3. Festsetzungen für Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4 wurde ein Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen vorgenommen.

2.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) wird je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotenzial an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann und der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes langfristig gesichert wird.

Gemäß Absatz (2) soll eine Ausnahme regeln, die eine Option im Eigenbedarfsfall eröffnet, wenn z. B. innerhalb einer Familie für Familienmitglieder abgeschlossener Wohnraum benötigt wird.

Bei geplanter Inanspruchnahme der ausnahmsweise zulässigen Einliegerwohnung ist vorab ein begründeter Antrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde über die Zulässigkeit einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zu stellen.

2.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

In der Planzeichnung (Teil A) sind die öffentlichen Grundstücke 3, 6, 11 und 17 in der Flur 1 der Gemarkung Konerow, über die Hauptstraße verläuft, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Gemäß § 2 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) können festgesetzte Straßenverkehrsflächen neben der Fahrbahn auch Nebenflächen beinhalten. Hierzu zählen in der vorliegenden Planung u.a. Ausweichstellen, Grundstückszufahrten, Gehwege, Bushaldebuchten, Straßenbegleitgrün, Sickermulden und Böschungen.

Um dies klarzustellen, wurde textlich unter I, Punkt 7 festgestellt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist.

Die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Bebauungsplan sichert noch nicht die straßenrechtliche Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Hierzu ist eine Widmung gemäß § 7 StrWG - MV erforderlich.

Die äußere Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt mit einer Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV).

2.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf dem Flurstück 6, angrenzend an Flurstück 24 befindet sich eine Trafostation. In der Planzeichnung (Teil A) erfolgt eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit dem Planzeichen 7 der PlanZV einschließlich Flächensignatur und Zweckbestimmung.

2.1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes und der Anschlussbedingungen abgefragt. Der wesentliche Leitungsbestand Trinkwasser, Elektro sowie die Verrohrung im Bereich des Gewässers II. Ordnung wurden gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsdarstellungen in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums dargestellt.

2.1.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der ehemalige Gutspark ist als extensiv zu pflegender Landschaftspark zu entwickeln und darin bestehende Strukturen und erhaltenswerter Baumbestand wieder erlebbar zu machen. Hierzu sind im Zuge der natürlichen Sukzession entstandener Gehölzaufwuchs sowie geschädigte Bäume zu entfernen. Fachgerechte baumpflegerische Maßnahmen sind erforderlich, um die Verkehrssicherheit der Bäume herzustellen. Ein im Landschaftspark gelegener Teich soll als Strukturelement des Parks wieder erlebbar gemacht werden.

Auf dem Gelände des DRK ist eine private Grünfläche ausgewiesen, die als Trainingsplatz für die Rettungshundestaffel fungiert. Hier sind zweckdienliche Anlagen für das Training der Rettungshunde vorgesehen, wobei der vorhandene Baumbestand in die Trainingsparcours einbezogen werden sollte. Um die Erschließung zu dem nördlich ausgewiesenen MI 2 zu ermöglichen, sind Wege innerhalb der Grünfläche zulässig. Diese sind mit Natursteinpflaster, versickerungsfähigem Pflaster bzw. wassergebundenen Belagsarten zu befestigen.

2.1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a) BauGB) i.V.m. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das Plangebiet wird durch ein Gewässer II. Ordnung, den Konerower Dorfgraben, gequert.

Dem entsprechend erfolgt die Kennzeichnung als Fläche für die Wasserwirtschaft mit dem Planzeichen 10.2 der PlanZV.

Zu einer ersten Erörterung der Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ fand am 08.02.2024 ein Vororttermin statt.

Der Wasser- und Bodenverband benötigt einseitig einen Unterhaltungstreifen in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante.

In der Planzeichnung (Teil A) sind angrenzend an die Flächen für die Wasserwirtschaft auf den vom Wasser- und Bodenverband jeweils vorgegebenen Grabenseiten Unterhaltungstreifen als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit dem Planzeichen 15.8 der PlanZV gekennzeichnet.

Innerhalb der Unterhaltungstreifen ist jegliche Bebauung, mit Ausnahme von Wegebefestigungen, und zusätzliche Bepflanzung unzulässig. Für die Grabenunterhaltung ist dem Wasser- und Bodenverband Ryck-Ziese die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Der Graben verläuft im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 teilweise verrohrt. Hier ist ein Korridor von 5 m beidseitig der Rohrtrasse als Fläche für die Wasserwirtschaft gekennzeichnet.

Die Verrohrungen im Bereich der Durchörterung der Hauptstraße und im Allgemeinen Wohngebiet 2 sind erneuerungsbedürftig.
Im Bereich des großen Nebengebäudes im Allgemeinen Wohngebiet 2 muss die Gewässertrasse von Baumaterial geräumt werden.
Im Rahmen der Optimierung des Teichs sollte der Überlauf in den Graben wieder vollständig hergestellt werden.

2.1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

An der östlichen Grenze des Landschaftsparks ist als Saumbereich in Richtung des Ackers ein mesophiles Laubgebüsch als Maßnahmenfläche **M 1** zu entwickeln. Der vorhandene lückige Bestand an Sträuchern weist neben heimischen auch nichtheimische Gehölzarten, wie z.B. Schneebeeren auf, die sich flächenhaft ausbreiten. Diese sind zu entfernen und ergänzende Pflanzungen mit Weißdorn-Schlehen-Gebüsch vorzunehmen. Mit der Maßnahme wird ein artenreicher Saumbereich entwickelt, der als Trittsteinbiotop entlang des Ackers fungiert und zudem zahlreichen Tierarten Schutz und Nahrung bietet.

Die Maßnahmenfläche **M 2** schließt Ackerflächen sowie Ruinen einer ehemaligen Stallanlage, die von ruderalen Staudenfluren umgeben sind, ein. Die bestehenden Versiegelungen und der ruinöse Gebäudebestand sind abubrechen und diese Bereiche als auch die ackerbaulich genutzten Flächen in extensives Grünland umzuwandeln. Das Grünland ist durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut zu entwickeln. Mit den Vorgaben zur Mahd und zur Aushagerung des Standortes wird die extensive Bewirtschaftung der Flächen unteretzt. Die extensive Grünlandnutzung im Verbund mit den angrenzenden Maßnahmenflächen, Flächen zum Erhalt und Pflanzflächen ist der biologischen Vielfalt förderlich.

Westlich der Maßnahmenfläche **M 2** ist eine Streuobstwiese als Maßnahmenfläche **M 3** vorgesehen, die Obstgehölze eines zum Gutshaus zugehörigen ehemaligen Obstgartens einschließt. Der Bestand ist durch weitere Obstbäume zu ergänzen. Mit den Festsetzungen zur Obstbaumart, Pflanzqualität und Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss können die Qualität der Pflanzung sowie der Erhalt gesichert werden. Die Streuobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften. Mit den Vorgaben zur Schnitthäufigkeit und der Mahdhöhe wird der Biotopfunktion und dem Schutz von Kleintieren und Amphibien im Zuge der Pflegemaßnahmen Rechnung getragen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zulässig.

Im Plangebiet befindet sich Einzelbaumbestand, der gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist bzw. der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wusterhusen unterliegt. Der zum Erhalt ausgewiesene Baumbestand ist vor jeglichen Schädigungen, insbesondere im Zuge der Bauausführung zu schützen und damit den Belangen des Gehölzschutzes Rechnung zu tragen.

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich kompakter Baumbestand an Hainbuchen, der mit einem Erhaltungsgebot unterlegt ist. Insbesondere im Zuge der Bauausführungen zum WA 2 sind Maßnahmen zum Schutz des Gehölzbestandes zu treffen. Der Baumbestand bildet in der Landschaft in Angrenzung zu ackerbaulich genutzten Flächen eine bedeutsame Zäsur und übernimmt eine wichtige biotopverbindende Funktion.

2.1.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Über die privaten Flurstücke 12 und 13 in der Flur 2 der Gemarkung Konerow verläuft eine Trinkwasserleitung.

Zur Sicherung der Trinkwasserleitung wird die Erschließungsstrasse als mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Führung einer Trinkwasserleitung zu belastende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

(Festsetzung gemäß Text (Teil B) I. 12)

2.1.12 Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Nr. 25b) BauGB)

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Auf den mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind 3-reihige reich strukturierte naturnahe Feldhecken mit Überhältern zu pflanzen. Mit den Vorgaben zur Pflanzqualität und der Artenauswahl ist sichergestellt, dass die Pflanzungen sowohl bedeutsame landschaftsbildprägende Strukturen bilden als auch Lebensraum für verschiedenste Tierarten sind und biotopverbindende Funktionen übernehmen. Die Saumbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und ergänzen damit die biologische Wirkung der Feldgehölze.

In den Freiflächen der WA 1 ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum definierter Pflanzqualität und gemäß Artenauswahl der Pflanzliste zu pflanzen. Mit den Baumpflanzungen wird eine naturnahe Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das Landschafts- und Ortsbild angestrebt.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung sollen für die vorgesehenen Anpflanzgebote für Einzelbaumpflanzungen und Feldgehölze der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baum- und Heckenpflanzungen handelt es sich um anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden und im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen erfolgen, die im Kontext mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der für das Planvorhaben angestrebten städtebaulichen Qualität gewährleisten.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit der Planungen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO M-V)

- Fassadengestaltung

Für die Fassadenoberflächen sind nur glatte und feinstrukturierte Flächen, Sichtmauerwerk, Naturmaterialien und durchsichtigen Materialien zulässig.

Am nördlichen Ortsrand befinden sich zwei ehemals landwirtschaftliche Gebäude (MI2 und Nebengebäude im WA2), die saniert und umgenutzt werden sollen. Durch eine vorgeschriebene zurückgenommene Farbgebung in Weiß-, Grau- oder Grüntönen soll sichergestellt werden, dass sich die baulichen Anlagen besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

- **Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der geplanten Nutzungen getroffen.

Sie dienen zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der vorhandenen und geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

- Für alle Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss, mit Ausnahme des Hauptgebäudes im Mischgebiet 2, ist eine Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.
- Für alle Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von maximal 25° zulässig.
- Für das Hauptgebäude im Mischgebiet 2 und für das Nebengebäude 2 im Allgemeinen Wohngebiet 2 ist eine Dachneigung von maximal 15° zulässig.

Für das Hauptgebäude im Mischgebiet 2 und für das Nebengebäude 2 im Allgemeinen Wohngebiet 2 soll sich die zulässige Dachneigung aufgrund der Größe und Ortsrandlage am Bestand orientieren, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.

Für die Dachflächen der Hauptgebäude werden ausschließlich Hartbedachung, durchsichtige Materialien und Technik für erneuerbare Energien zugelassen.

In den Mischgebieten werden für die Eindeckung der Hauptgebäude aufgrund der vielfältigen Funktionalität zusätzlich Kunststoff- und Metalleindeckungen, extensive Begrünungen und Bekiesungen erlaubt.

Da sich die Regelungen lediglich auf die Dacheindeckungen für Hauptgebäude beziehen, sind für Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen auch andere handelsübliche Materialien verwendbar.

Eindeckung mit Rohr und Kunstrohr wurde ausgeschlossen, da es sich um keine ortstypischen Gestaltungsmerkmale handelt. Des Weiteren kann die Gemeinde aufgrund der örtlichen Situation die aus einer Rohreindeckung resultierenden erhöhten Anforderungen an den Löschwasserbedarf nicht erfüllen.

- **Werbeanlagen**

Da in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten neben der Dauerwohnnutzung u.a. andere Nutzungen zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für das Anbringen von Werbeanlagen erforderlich.

Die Gemeinde Wusterhusen verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden.

Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung erlaubt sein.

Sie dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten eine Ansichtsfläche von jeweils 1,0 m² und in den Mischgebieten eine Ansichtsfläche von jeweils 3,0 m² nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen nur

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

Sie dürfen Fassadengliederungselemente nicht überschneiden oder überdecken.

Vertikale Werbung und Werbung auf Glasflächen sowie beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

Die flächenmäßige und die örtliche Zulässigkeit der Werbeanlagen wurde eingegrenzt, um Beeinträchtigungen der Fassaden- und Grundstücksgestaltung durch Überfrachtungen auszuschließen.

Einfriedungen

(§ 86 Abs.1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen wurden auf die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten begrenzt. Es werden nur blickdurchlässige Holz- und Metallziergitterzäune, geschnittene sowie frei wachsende Hecken aus heimischen Gehölzen und bepflanzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg und Frau Dr. Schatz, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse, sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht. Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden, auch wenn sich bei der Baumhöhlensuche keine Besiedlungshinweise ergaben. Vorab der Rodung wird eine erneute Besiedlungsprüfung empfohlen.

Im Bereich des ehemaligen Stallspeichers befinden sich geeignete Strukturen, die durch **Zauneidechsen** als Sommerlebensraum und Überwinterungshabitat genutzt werden könnten. Aufgrund der Ortslage und der geringen Flächengröße des potenziellen Habitats wird eine Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der geschützten Tierart jedoch als gering eingeschätzt. Im Zuge der Bestandsaufnahmen wurden keine Reptilien gesichtet bzw. es ergaben sich keine Besiedlungsnachweise.

Im Rahmen der Begehungen wurden keine **Amphibien** gesichtet. Im Plangebiet befinden sich mehrere Gräben und Kleingewässer. Der Teich ist stark verschattet und verlandet, so dass seine Funktion als Laichhabitat stark eingeschränkt ist. Im Frühjahr ist die Verschattung geringer und mit einem höheren Wasserstand zu rechnen, so dass eine Laichgewässerfunktion nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Auch Überwinterungen im lockeren Boden und unter Laub sind möglich. Das Vorkommen von Erdkröte, Laub-, Gras-, Moor- und Teichfrosch sowie von Molchen kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist von einem ganzjährigen Vorkommen von Amphibien im Plangebiet zu rechnen. Tötungen und Verletzungen durch die Bautätigkeiten sowie durch Pflegemaßnahmen sind möglich, so dass Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden müssen. Dieses betrifft die Festsetzung von bauzeitlichen Regelungen und die Anlage von Versteckmöglichkeiten (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**), die Errichtung von temporären Schutzzäunen (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**), kleintierfreundliche Pflegemaßnahmen in den Grünflächen des Landschaftsparks und Maßnahmenflächen 2 und 3 (Vermeidungsmaßnahme **VM 4**) sowie die Rücknahme der Verlandung und Verschattung im Bereich des Kleingewässers (Vermeidungsmaßnahme **VM 8**).

In Bereichen des ehemaligen Stallspeichers (im Fachgutachten Scheune benannt) wurden geringe Mengen an Fledermauskot gesichtet. Es ist anzunehmen, dass es sich um ein unregelmäßig genutztes Quartier für **Fledermäuse** mit geringer Individuenzahl handelt. Bei Ein- und Ausflugbeobachtungen im Juli 2023 konnten Koloniequartiere ausgeschlossen werden. Anzunehmen sind Vorkommen von Breitflügelfledermäusen sowie Zwergfledermäusen.

Das Nebengebäude (NG 1) hinter dem ehemaligen Gutshaus weist günstige Bedingungen zur Überwinterung von anspruchsvollen Fledermausarten, wie Wasser- und Fransenfledermaus auf. Die Hohlräume in der Spannkeraamikdecke wiesen Besiedlungsspuren auf.

Der alte Baumbestand im Bereich des Plangebietes weist vereinzelt potenziell geeignete Baumhöhlungen auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen im Juli 2023 konnten keine besetzten Höhlungen nachgewiesen werden.

Mittels Detektoraufnahmen wurden Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut-, Breitflügelfledermaus sowie Großer Abendsegler registriert, die das Plangebiet als Jagdhabitat nutzen. Außerdem sind Vorkommen des Braunen Langohrs und der Fransenfledermaus zu erwarten. Mit dem Altholzbestand, Streuobstbeständen, Pferdekoppel, Brachen und Feuchtgebieten ergeben sich zahlreiche Nahrungshabitate, so dass von hohen Fledermausaktivitäten im Plangeltungsbereich auszugehen ist.

Infolge der Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche sowie der Sanierungen und Umbauten sind Verluste von Fledermausquartieren möglich. Zur Vermeidung von Tötungen und erheblichen Störungen sind Bauzeitenregelungen zu treffen (Vermeidungsmaßnahmen **VM 1** und **VM 2**). Für den Ersatz verlorener Lebensstätten sind Kästen an Bäumen und die Anlage von Quartieren an Gebäuden erforderlich (Vermeidungsmaßnahme **VM 7**, CEF-Maßnahme **CEF 2**). Das Nebengebäude (NG 1) zum ehemaligen Gutshaus ist zu erhalten und baulich als Winterquartier zu sichern (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**). Emissionen künstlicher Beleuchtungen können Auswirkungen auf die Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Lichtemissionen der Straßen- und Wegebeleuchtung sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden (Vermeidungsmaßnahme **VM 6**).

Durch die Auslichtung des Gehölzbestandes sowie die Rücknahme der Verlandung des Teiches ergeben sich positive Auswirkungen auf das Jagdhabitat von Fledermäusen (Vermeidungsmaßnahme **VM 8**).

Das Plangebiet wird von verschiedenen **Vogelarten** als Nahrungs- und Bruthabitat genutzt. Aufgrund der unterschiedlichen Biotopstrukturen (Waldbiotope, Offenland) kommen sowohl typische Vogelarten des Waldes als auch der Felder vor. Zudem wurden gebäudebesiedelnde Vogelarten sowie Feuchthflächen und Kleingewässer bevorzugende Arten, wie Singdrossel und Sprosser vorgefunden.

Im Bereich des DRK-Geländes befindet sich ein Weißstorch-Nestmast. Eine regelmäßige Nutzung (Brut- und Ruheplatz) wurde bis zum Jahr 2008 verzeichnet. Aufgrund zunehmenden dichten Gehölzbewuchses wurde der Horst aufgegeben.

Einflüge von wenigen Rauchschnalben in das ehemalige Stallgebäude auf dem Gelände des DRK wurden beobachtet. Jedoch wurden in dem Gebäude selbst keine Nistplätze vorgefunden. Die umliegenden Felder und die Pferdekoppel wurden von zahlreichen Rauchschnalben zur Nahrungssuche befliegen. Zwei ältere Eulengewölle mit Nagetierknochen belegen die Nutzung durch Vertreter dieser Tiergruppe. In der Nähe des Gebäudes wurden Federn der Waldohreule gefunden.

Im Stallspeicher zum ehemaligen Gutshaus wurden mehrere Amselnester sowie ein Nest der Bachstelze und Reste eines Rauchschnalbennestes gefunden. Im ehemaligen Gutshaus sind weitere Vogel-Brutplätze zu erwarten. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes war eine Begehung der Innenräume und Untersuchungen darin nicht möglich.

Mit der Umsetzung der Planungen sind Fällungen von Altbäumen nicht auszuschließen. Dieses betrifft insbesondere Altbäume im Bereich des ehemaligen Gutshauses und der Parkanlage. Hier ist u.a. ein starkes Eschensterben zu verzeichnen. Um Tötungen und Verletzungen geschützter Vogelarten zu vermeiden, sind für Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche bauzeitliche Regelungen zu treffen (Vermeidungsmaßnahmen **VM 1** und **VM 2**). Die Freistellung des Storchenhorstes wird empfohlen.

Um den Verlust von Lebensstätten gebäudebesiedelnder Vogelarten zu kompensieren, sind im Zuge der Neubebauung bzw. Sanierung dauerhafte Ersatzlebensstätten in Form von Nistplätzen an den Gebäuden zu schaffen. In den Randbereichen des Plangebietes sind Heckenpflanzungen vorzunehmen und die Streuobstwiese zu revitalisieren sowie zu erweitern (Vermeidungsmaßnahme **VM 7**). Für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind an dafür geeigneten Bäumen witterungsbeständige Kästen als Ersatzlebensstätten anzubringen (**CEF 1**).

Neben den Habitatverlusten geht von Glasflächen der Neubebauungen eine Kollisionsgefahr aus, so dass Maßnahmen zur Minimierung der Gefahren erforderlich werden. Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen und damit verbundene Individuenverluste sind zu vermeiden (**VM 5**).

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ entsprechende Festsetzungen getroffen.

2.4. Festsetzungen zur Zuordnung von Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume und internen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

Mit der Umsetzung der Planungen können Baumfällungen und Eingriffe in den Biotopbestand des Plangebietes nicht vermieden werden, so dass Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erforderlich werden. Die Kosten für diese sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu übernehmen. Um eine kostenmäßige Zuordnung der Maßnahmen zu den Grundstückseigentümern zu ermöglichen, wird der Kompensationsbedarf grundstücksbezogen ermittelt.

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und der Ersatzpflanzungen ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

2.5 Forstliche Belange

Im Rahmen einer vorgezogenen Anfrage hinsichtlich der Betroffenheit forstlicher Belange hat das zuständige Forstamt Jägerhof mit E- Mail vom 27.10.2020 die im Plangebiet befindlichen Waldflächen gemäß beigefügtem Plan dargestellt.



Luftbild Ortsteil Konerow (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung der Waldflächen (weiße Umrandung)

Aus dem Plan ist ersichtlich, dass der wesentlichen Flächenanteil des ehemaligen Gutsarkes als Waldfläche ausgewiesen ist. Die Waldfläche umfasst rd. 1,44 ha.

Die Waldflächen konnten sich ausbilden, da die historisch als Gutsarkanlage angelegten und genutzten Gehölzflächen jahrzehntelang keiner Pflege unterlagen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 sollen die Waldflächen der Wiederherstellung als Landschaftspark und im Bereich des Gutshauses mit Stallspeicher der Umnutzung als Bauflächen zugeführt werden.

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, Entscheidungen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zu treffen.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes, der Wiederherstellung der Gutsarkanlage, der Ersatzneubebauung des Gutshauses mit Stallspeicher und der Nutzung der nordwestlichen Teilfläche des Waldes durch die DRK-Rettungshundestaffel wird ein öffentliches Interesse begründet, auf dessen Grundlage die Gemeinde bei der zuständigen Forstbehörde eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung für die im Plangebiet befindlichen Waldflächen beantragen wird.

Nachteilige Folgen einer dauerhaften Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten sind gemäß § 15 LWaldG M-V vom Antragsteller auszugleichen.

Zur genauen Abgrenzung der Waldflächen wird im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Forstbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB anhand des amtlichen Lage- und Höhenplanes eine aktuelle Abfrage vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wird eine flurstücksgenaue Waldbilanz erstellt und bei der zuständigen Forstbehörde um die Bewertung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses ersucht.

Das Kompensationserfordernis wird durch die betroffenen Grundstückseigentümer ausgeglichen.

Nach Satzungsbeschluss wird von der Gemeinde der begründete Antrag auf Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gemäß § 15 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG M-V) vom 27.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVBl. M-V, S. 790), für die als Wald definierten Grundstücksflächen gestellt.

Im Text (Teil B) wird unter Hinweise ein Verweis auf die **Belange der Forst** aufgenommen:

Ständige Waldumwandlung gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG i.V.m. der Revitalisierung einer Gutsparkanlage und der Ausweisung von Baugebieten

Für die im Plangebiet noch als Waldflächen geführten Bereiche ist eine ständige Umwandlung der Waldflächen erforderlich, deren Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde mit Begründung des öffentlichen Interesses zu beantragen ist.

2.6 Textliche Hinweise

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen, die ergänzend der Erläuterung und Gesamtbeurteilung der in die Planung eingestellten Belange dienen.

1. Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmalschutz

Gemäß der kreislichen Denkmalliste sind im Ortsteil Konerow keine Baudenkmale vorhanden.

Im ehemaligen Gutspark befindet sich das verfallene Gutshaus mit Stallspeicher. Aufgrund des maroden Zustandes der baulichen Anlagen wurde auf Antrag des Grundstückseigentümers ein Verfahren zur Entlassung des Gutshauses mit Stallspeicher aus der kreislichen Denkmalliste veranlasst. Die Entlassung aus der Denkmalliste wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege mit Schreiben vom 14.01.2021 mitgeteilt.

Bodendenkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand werden durch das Vorhaben keine bekannten Bodendenkmale berührt.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Bodenfunde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

2. Gesetzlicher und gemeindlicher Gehölzschutz

Im Plangebiet sind sowohl die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V als auch des gemeindlichen Gehölzschutzes gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Wusterhusen zu beachten. Ausgenommen vom gesetzlich und gemeindlichen Gehölzschutz sind u.a. Bäume im Waldbestand gemäß Landeswaldgesetz.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Die Belange des Gehölzschutzes wurden in die Planungen eingestellt. Baugrenzen wurden außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches des geschützten Baumbestandes eingeordnet. Aufgrund planerischer Zwänge können jedoch Fällungen von 14 Einzelbäumen, von denen 10 Bäume gesetzlich geschützt sind und 1 Baum der Baumschutzsatzung der Gemeinde unterliegt, nicht vermieden werden. 3 Bäume sind gemäß Baumschutzkompensationserlass geschützt. Für die Baumfällungen ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Behörde zu stellen. Baumfällungen sind gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Die Ersatzpflanzungen können im Plangebiet erbracht werden.

3. Artenlisten für zu pflanzende Bäume

Um der biologischen Vielfalt im Plangebiet Rechnung zu tragen und der Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten Vorrang zu geben, wurden für die Pflanzungen von Obstgehölzen, Einzelbäumen sowie Bäumen und Sträuchern in Feldhecken Artenlisten für zu pflanzende Gehölze zur Auswahl gestellt.

4. Baumtabelle

Der vermessene Baumbestand des Plangebietes wurde tabellarisch erfasst und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Berücksichtigt wurde auch Baumbestand, der sich angrenzend zum Plangebiet befindet und mit den Kronen in den Plangeltungsbereich hineinreicht. Auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge wurde der Schutzstatus der Bäume ermittelt und aufgeführt. Nicht erfasst wurden Bäume im Waldbestand, da diese nicht dem gesetzlichen und gemeindlichen Gehölzschutz unterliegen. Sie werden als Waldbiotop klassifiziert und entsprechend in die EA-Bilanz eingestellt. Unberücksichtigt in der tabellarischen Darstellung bleiben auch Bäume mit Stammumfängen < 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sowie Obstbäume in Nutzgärten.

5. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich für Eingriffe in den Biotopbestand nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen, beispielsweise die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, erforderlich. Die Kosten für die externe Kompensation sind entsprechend des ermittelten grundstücksbezogenen Kompensationserfordernisses anteilig durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

6. Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

Die Öffentlichkeit wird darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Amt Lubmin eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Äußere Erschließung

Die Gemeinde Wusterhusen ist über die Landesstraße 262 an das überregionale Straßennetz und die Kreisstraße 22 an das regionale Straßennetz angeschlossen.

Der Ortsteil Konerow verfügt über folgende Anbindungen an das regionale Straßennetz:

- im Nordwesten Abfahrt von der K 22, Höhe Wusterhusen,
- im Nordosten Abfahrt von der K 22, Höhe Pritzwald und
- im Westen, Abfahrt von der L 262 Höhe Neuendorf über Stilow und Gustebin.

Die Anschlüsse an die Bundesstraßen 109 und 111 liegen vom Ortsteil Konerow in einer Entfernung von rd. 12 km bzw. 17 km entfernt.

Die Gemeinde Wusterhusen ist nicht direkt an das Schienennetz angeschlossen.

Das nächstgelegene großräumige Schienennetz stellt die Bahnstrecke Stralsund - Berlin dar, die südwestlich in einer Entfernung von rd. 15 km zum Gemeindegebiet verläuft.

Ein Nebengleis verläuft bis zum Kraftwerksgelände Lubmin. Der Hafen Vierow verfügt über einen Gleisanschluss für den Güterverkehr.

Im Gemeindegebiet verkehrt die Regionalbuslinie 137.

Der Ortsteil Konerow wird durch den Schulbus angefahren.

Das Plangebiet liegt am regionalen Radwanderweg Lubmin/Wusterhusen/Freest über Wusterhusen, Konerow und Pritzwald nach Latzow.

Im Flächennutzungsplan ist ein ergänzender Rad- und Wanderweg von Stilow über Gustebin nach Konerow ausgewiesen.

Innere Erschließung

Die Anbindung der Baugrundstücke ist über die Hauptstraße sichergestellt, die in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Verkehrsfläche mit dem Planzeichen 6.1 der PlanZV dargestellt ist.

Die Hauptstraße ist mit Naturpflaster in einer Breite von rd. 4,00 m befestigt.

Im öffentlichen Straßenraum sind breite Bankettstreifen für Ausweichstellen, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet 1 und im Mischgebiet 1 grenzen unmittelbar an die Hauptstraße.

Das Allgemeine Wohngebiet 2 und das Mischgebiet 2 liegen rückwärtig der Hauptstraße und sind über private Zufahrtswege auf dem eigenen Grundstück zu erschließen. Die Trassierung der Zufahrtswege ist unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der funktionellen Erfordernisse vorzunehmen. Als Befestigungsarten werden Natursteinpflaster oder versickerungsfähige Pflasterbeläge bzw. wassergebundene Belagsarten zugelassen. (siehe textliche Festsetzungen I., 8.(1), (2) und I. 9. (3))

Die Anbindung des nördlichen Baufensters im Allgemeinen Wohngebiet 2 (ehemaliger Stallspeicher) kann über das Gewässer II. Ordnung erfolgen, welches in diesem Bereich verrohrt ist und damit überfahrbar gestaltet werden kann.

Ruhender Verkehr

Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen jeweils im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Folgende Informationen zum Stand der Ver- und Entsorgung liegen bereits vor:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste,
Stellungnahme vom 12.01.2024)

Die Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden. Aus dem Bestandsplan ist ersichtlich, dass hierzu eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erforderlich wird.

In die Planzeichnung (Teil A) wurden lediglich die Hauptleitungen, jedoch keine Hausanschlüsse und stillgelegte Leitungsabschnitte, übernommen. Rechtzeitig vor Baubeginn haben sich die Grundstückseigentümer in den Leitungsbestand einweisen zu lassen.

Das anfallende Schmutzwasser ist über nicht öffentliche, abflusslose Abwassergruben bzw. Kleinkläranlagen zu entsorgen.

Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Erschließungsvertrag erforderlich, wobei der ZWAB nicht als Erschließungsträger auftritt.

Die Kosten der Erschließung tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Regenentwässerung

Ein zentrale Kanalisation ist nicht vorhanden.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen und dem geplanten Grad der Versiegelung wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken möglich ist.

Die Voraussetzungen für eine Einleitung von Regenwasser in die umliegenden Gräben mit der erforderlichen Vorreinigung sind im weiteren Verfahren zu erörtern.

Elektroenergieversorgung

(E.DIS Netz GmbH, Stellungnahme vom 28.04.2023)

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Vor Baubeginn ist eine aktuelle Bestandsauskunft einzuholen.

Der Standort der Trafostation auf Flurstück 6, angrenzend Flurstück 24 in der Flur 1 der Gemarkung Konerow, ist als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen.

Telekommunikationsanlagen

(Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 26.04.2023)

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Anlagen des Versorgers.

Aufgrund der örtlichen Lage ist derzeit keine aus der Planung resultierende Änderung der Anlagen erkennbar. Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service erfolgen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

Der Bestandsplan lässt keine hinreichende Genauigkeit für eine Übertragung des Leitungsbestandes in die Planzeichnung (Teil A) zu. Vor Baubeginn wird daher eine Einweisung in den Leitungsbestand empfohlen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die Kabelschutzanweisung zu beachten.

Gasversorgung

(Ontras Gastransport GmbH Stellungnahme vom 24.04.2023;

GASCADE Gastransport GmbH Stellungnahme vom 10.05.2023;

Neptune Energy Deutschland GmbH Stellungnahme vom 24.04.2023 und

Gasversorgung Vorpommern GmbH, Stellungnahme vom 28.04.2023)

Die genannten Versorgungsträger haben mitgeteilt, dass sich im Plangebiet kein Anlagenbestand befindet.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde Wusterhusen verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr mit Hauptstützpunkt Wusterhusen und den Löschgruppen in Pritzwald und Gustebin. Der Brandschutzbedarfsplan des Amtes Lubmin in der Fassung von 09-2018 weist zur Löschwasserversorgung für den Ortsteil Konerow südlich des Plangebietes einen Unterflurhydrant und eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 30 m³ aus.

Weitere Vorgaben zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen von den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr abgefragt.

4.0 FLÄCHEN- UND KAPAZITÄTSBILANZ

Flächenbilanz

Geltungsbereich	50.687 m²
------------------------	-----------------------------

davon

- | | |
|--|-----------------------|
| • Allgemeines Wohngebiet | 17.200 m ² |
| davon | |
| Allgemeines Wohngebiet 1 | 12.780 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet 2 | 4.420 m ² |
| • Mischgebiet | 5.537 m ² |
| davon | |
| Mischgebiet 1 | 3.866 m ² |
| Mischgebiet 2 | 1.671 m ² |
| • öffentliche Verkehrsflächen
(Hauptstraße einschl. Nebenflächen
wie Straßenbegleitgrün) | 3.731 m ² |
| • Grünflächen | 13.927 m ² |
| davon | |
| private Grünflächen ZB Landschaftspark | 6.538 m ² |
| private Grünflächen ZB Übungsplatz | 7.389 m ² |
| • Maßnahmenflächen | 6.452 m ² |
| davon | |
| Maßnahmenfläche 1 | 584 m ² |
| Maßnahmenfläche 2 | 2.544 m ² |
| Maßnahmenfläche 3 | 3.324 m ² |
| • Anpflanzflächen | 1.296 m ² |
| • Flächen zum Erhalt von Bäumen | 471 m ² |
| • Flächen für die Wasserwirtschaft
(Gewässer II. Ordnung) | 2.060 m ² |
| • Versorgungsfläche (Trafo) | 13 m ² |

Kapazitätsbilanz

<u>Baugebiet</u>	<u>Wohneinheiten</u>
Allgemeines Wohngebiet 1 Flurstücke 7, 14 und 18, Flur 1 und Flurstücke 1,2,12 und 13, Flur 2, Gemarkung Konerow (davon 2 Standorte ehemaliger Gesindehäuser, 3 Standorte auf bestehenden Hoflagen und 3 Arrondierungsgrundstücke)	8
Allgemeines Wohngebiet 2 Flurstücke 19/4 und 19/6, Flur 1, Gemarkung Konerow (beide Standorte Ersatzbebauung)	2
Mischgebiet 1 Flurstück 5/8, Flur 1, Gemarkung Konerow	4
	Mitarbeiterwohnungen

5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes und den darin vorgesehenen Bebauungen/Sanierungen sind Biotopverluste sowie Beeinträchtigungen von im Plangebiet vorkommenden Biotopen zu erwarten.

Im Rahmen der Entwurfsfassung werden die Verluste der Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für Flächen mit hohem und sehr hohem Lebensraumpotenzial. Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild miteinschließen.

Der Ausgleich kann im Plangebiet teilweise durch Pflanzungen von Feldgehölzen, Einzelbäumen und Obstbäumen sowie durch Umnutzung von Ackerflächen in extensives Grünland erbracht werden. Auch Entsiegelungen von Böden, u.a. im Zusammenhang mit dem Abriss nicht genutzter Stallgebäude, sind vorgesehen und anrechenbar. Das verbleibende Kompensationserfordernis ist extern auszugleichen.

Das Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erstellt.

6.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden gemäß den Abwägungen der Gemeinde Wusterhusen in der Planung fortgeschrieben.

Wusterhusen im Februar 2024

Der Bürgermeister