B E G R Ü N D U N G

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

Gemeinde Kargow
Amt Seenlandschaft Waren
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hofseeblick“

für das Gebiet südlich der Dorfstraße am westlichen Ortsrand

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

ign + architekten ingenieure

Waren (Müritz), den 03.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans 3
1.1. Lage des Plangebietes 3
1.2 Ziele der Änderung des Bebauungsplanes 4
1.3 Zweck der Änderung des Bebauungsplanes 4
1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes 4
1.5 Verfahrensprüfung 5
1.6 Bestehende Nutzung des Plangebietes 6
1.7 Geplante Nutzung des Plangebietes 6
1.8 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes 7
1.8.1 Art der baulichen Nutzung 7
1.8.2 Maß der baulichen Nutzung 7
1.8.3 Grünflächen und Anpflanzgebote 7
1.9 Auswirkungen des Bebauungsplanes 8
1.9.1 Erschließung 9
1.9.2 Ver- und Entsorgung 9
1.9.3 Telekommunikation 10
1.9.4 Abfallbeseitigung 10
1.9.5 Brandschutz 10
1.9.6 Denkmalschutz 10
1.9.7 Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz 11
1.9.8 Immissionen 12
1.9.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 12
1.10 Umweltbelange 14
1.11 Durchführung der Maßnahmen 14

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1. Lage des Plangebietes

Abb. 1: Übersichtskarte
(Quelle: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php, bearbeitet ign Ingenieure 14.07.2021)

Abb. 2: Luftbild von Südosten (Quelle: https://www.lge-mv.de/aktuelles/kargow-landkreis-mecklenburgische-seenplatte-wird-neues-wohngebiet-auf-brachflaeche, 19.07.2021)

Das Plangebiet liegt südlich der Dorfstraße in der Gemeinde Kargow am südwestlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 421 der Flur 2 der Gemarkung Kargow. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hofseeblick" umfasst dasselbe Gebiet.

1.2 Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick" wurde am 24.03.2004 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist seit dem 12.07.2006 rechtskräftig. Die Ziele umfassen die Schaffung von Wohnraum zur Deckung der Nachfrage der Bevölkerung nach Einfamilienhäusern und weiterhin die Gestaltung des Übergangs vom Ortsteil in die freie Landschaft. Außerdem soll die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der ruinösen Bausubstanz und die Verbesserung des Grundwasserschutzes durch die Beseitigung ebendieser erreicht werden.

Die 1. Änderung verfolgt das Ziel einer Anpassung der Regelungen bezüglich der Grünstreifen auf den privaten Grundstücken und des großen Grünstreifens im Süden. Darüber hinaus werden die Festsetzungen zu den Dachbestimmungen geändert sowie die Festsetzung der Art der Fahrbahnbefestigung aufgehoben. Auch die Bebauung mit kleinen Gebäuden, im Sinne von Tiny Houses, ist möglich.

1.3 Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hofseeblick" enthält die rechts-verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Anpassung der Festsetzungen an geänderte Zielstellungen im Planungsgebiet.

Darüber hinaus wird die Plangrundlage aktualisiert, um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kargow vom 17.07.2006 hat das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hofseeblick" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Streifen im Süden des Plangebietes ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgelegt.

1.5 Verfahrensprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da durch die Änderung:

a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

b) das zulässige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,

c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) bestehen.

Da die Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleiches gilt für die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung eines Monitorings. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

1.6 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Abb. 3: Luftbild (Quelle: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php, 15.07.2021, bearbeitet ign Ingenieure)

Das Plangebiet umfasst mehrere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die nunmehr brach gefallen sind sowie kleinere Areale mit ruderaler Vegetation dazwischen. Gelände und Gebäude werden seit Jahren nicht mehr genutzt. Im Norden schließen sich an das Plangebiet die Dorfstraße, ein altes Gutshaus mit Brennerei und Teich sowie einige Wohnhäuser an. Östlich befinden sich einzelne Einfamilienhäuser und Kleingärten. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an eine weitläufige landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet und private Grünflächen fest.

1.7 Geplante Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet soll sich zu einem Einfamilienhausgebiet entwickeln, das das Wohnangebot des Ortes erweitert. Jedem Wohnhaus ist eine großzügige private Gartenfläche zugeordnet. Eine Bebauung mit Gebäuden mit geringer Grundfläche (< 50 m²) ist auch zulässig. Es gelten jedoch abweichende Festsetzungen bzgl. der Dächer und der Fassaden. Im Süden entsteht eine große öffentliche Grünfläche als Vorbehaltsfläche für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen

bauordnungsrechtlicher Maßnahmen. Im Plangebiet befindet sich weiterhin eine Fläche für die Entsorgung des Hausmülls der Anwohner.

1.8 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick" ist seit dem 12.07.2006 rechtskräftig.

Es sind derzeit noch keine vorbereitenden Maßnahmen für die Bebauung getroffen worden. Die Gemeinde hat einen Städtebaulichen Vertrag mit der LGE Mecklenburg-Vorpommern zur Vorbereitung und Durchführung des Projektes Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick" geschlossen. Ein Grundstücksverkauf erfolgt zunächst an die LGE für die Entwicklung und Erschließung der Grundstücke. Anschließend werden die Grundstücke an Interessenten verkauft.

1.8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt inklusive der nötigen Straßenverkehrsflächen und einzelnen Grünstreifen. Im südlichen Geltungsbereich des Plans wird eine öffentliche Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

1.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplans, noch vor Beginn der Durchführung der Vorhaben, ist die Regelung einer optisch angepassten Gestaltung der Gebäude noch möglich. Um die Festsetzungen nicht zu strikt zu gestalten, werden die Bestimmungen zur Dachneigung gelockert. Zusätzlich zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von max. 70 Grad und Zeltdächer mit mind. 10 Grad Neigung.
Die Kargower Gestaltungssatzung ist nicht für das Gebiet des Bebauungsplanes gültig, jedoch wird mindestens eine Orientierung daran empfohlen. Wohngebäude, deren Grundfläche 50 m² unterschreitet (im Sinne eines Tiny Houses), dürfen abweichende Dachformen und -bedeckungen sowie Fassadengestaltungen aufweisen.
Die maximale Firsthöhe wird auf 6 m über NHN (DHHN 2016) festgesetzt.

1.8.3 Grünflächen und Anpflanzgebote

Die Gemeinde erstellt ein extensives Pflegekonzept für die unversiegelten Straßenräume, welche mit Wiesensaat versehen werden.

Bezüglich der Grünstreifen im Innen- und Außenbereich werden die Festsetzungen über die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufgehoben, um die daraus resultierenden Pflegemaßnahmen über die zukünftigen privaten Eigentümer zu unterbinden, da die Umsetzung und Durchführung sowie eine notwendige Kontrolle dieser Maßnahmen nicht gesichert werden kann. Es wird jedoch empfohlen die Festsetzungen freiwillig umzusetzen, da zum Ersten höchstwahrscheinlich ohnehin eine Abschottung der äußeren Grundstücke in die

freie Landschaft und gegen Blicke von der Straße stattfinden wird und zum Zweiten die inneren Grundstücksbesitzer des Plangebiets mutmaßlich ebenfalls eine Form des Sichtschutzes zum Nachbarn installieren werden. Darüber hinaus wird die Positionsfestlegung des Hausbaums im Vorgarten je Grundstück (Pflanzenliste 4) aufgehoben, um eine größere gärtnerische Gestaltungsfreiheit zuzulassen.

Die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden Nr. 2, über den Aufbau der Fahrbahn, wird ersatzlos gestrichen. Dadurch wird ein Recycling des Abbruchmaterials möglich, welches dann in den Untergrund der neuen Fahrbahnen als Unterbau eingebracht wird.

Im Sinne einer insekten- und klimafreundlichen Planung werden flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen als unzulässig erklärt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise

Satzungen

Die örtliche Gestaltungssatzung sowie die Grünordnungssatzung sind zu beachten.

Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

1. Es ist ein Strauch-Hecke, bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern, zu pflanzen.
2. Es sind zwei Gehölzpflanzungen vorzunehmen.
3. Es sind drei Ersatzhabitate für Zauneidechsen zu errichten.
4. Es ist ein Ersatzhabitat für Knoblauchkröten zu errichten.
5. Das Trafohaus ist zu einem Artenschutzturm für Fledermäuse und Vögel umzubauen.
6. Es sind fünf Nistkästen aufzustellen.
7. Die Neuanlage einer Wiese ist vorzunehmen.

1.9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind als geringfügig einzuschätzen. Die gelockerten Vorgaben zur Dachgestaltung und zu den Grünstreifen erlauben eine größere Gestaltungsfreiheit für die Bauherren. Lediglich die erwartbare Verringerung des geplanten Baumbestandes fällt auf, sollten nicht durch private Initiativen Bäume gepflanzt werden. Die

Grünfläche im Süden wird durch die Anlegung als Ausgleichsfläche qualitativ hochwertiger als in der bisherigen Planung.

Insgesamt wird es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer erheblichen Aufwertung des Ortsbildes kommen, da sich die entsprechende, momentan brachliegende Fläche am Ortseingang befindet und einen verhältnismäßig großen Teil des Dorfgebietes ausmacht. Eine Beseitigung der schlechten Bausubstanz und der städtebaulichen Missstände trägt zu einem positiveren ersten Eindruck des Ortes bei Einfahrt von Westen bei.

Möglicherweise ist im Zuge der Aufwertung auch mit einem positiven Effekt für das benachbarte leerstehende und verfallende Kargower Gutshaus zu rechnen, welches eine zentrale Lage im Ort und im Ortsbild aufweist.

1.9.1 Erschließung

Äußere und innere Erschließung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 hat keine Auswirkungen auf die bisherige Erschließung. Das vorgesehene Straßennetz aus dem ursprünglichen Plan bleibt erhalten, wobei die Erschließung von Norden über die Dorfstraße erfolgt.

1.9.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Gemeinde Kargow ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband „Müritz". Kargow ist an die Verbandsleitungen angeschlossen. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

Abwasser

Die Gemeinde Kargow ist Mitglied im Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband. Sie ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Regenwasser

Für nicht verunreinigtes Regenwasser sind vorrangig die Möglichkeiten einer zentralen Regenwasserbewirtschaftung auszunutzen. Somit wird das Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Das Regenwasser wird gesammelt und nach Norden in den hinter der Straße gelegenen Teich eingeleitet, welcher als Vorflut fungiert. Eine Wasserbilanzierung nach DWA 102 wurde vorgenommen und eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Landkreis erteilt (662-NW-71071-55-2023).

Elektrische Energie und Gas

Die E.DIS Netz GmbH versorgt das Gemeindegebiet mit elektrischer Energie. Das Plangebiet wird an das Netz angeschlossen. Eine Versorgung mit Gas ist nicht gewünscht.

1.9.3 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Erschließung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH.

1.9.4 Abfallbeseitigung

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

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen.

Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des Abfallwirtschaftsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

1.9.5 Brandschutz

Die Gemeinde Kargow verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein Löschwasserbrunnen vorgesehen, der einen großen Teil der westlichen Kargower Grundstücke mit Löschwasser versorgen kann.

1.9.6 Denkmalschutz

Folgende Denkmäler sind in der näheren Umgebung bekannt:

- Einzeldenkmal MUER_252_0; 1; 2; 3 und 4 Gutsanlage in Kargow mit Gutshaus, Wirtschaftsgebäude von 1852, Speicher (Brennerei) und Wirtschaftsgebäude südlich des Gutshauses,
- Bodendenkmal „Kargow Fundplatz Nr. 17 – Hügelgrab Urgeschichte“
- Bodendenkmal „Kargow Fundplatz Nr. 62 – Gutshof Neuzeit“

Der Umgebungsschutz des Einzeldenkmals ist zu wahren und der konkrete Umgang mit den Bodendenkmalen vor den Arbeiten mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf Grund der geringen Entfernung des Baufeldes WA4 zum Ensemble der Gutshausanlage werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften erlassen. Damit soll eine optisch abgestimmte Bebauung erreicht werden, die negative Auswirkungen auf das Denkmalensemble vermeidet.

Für WA4 gelten zusätzlich folgende Bauvorschriften:

a) Die äußere Gestaltung von Gebäuden (Fassade, Dach) ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor der Bauanzeige abzustimmen.

b) Dachflächen sind nicht reflektierend auszuführen.

c) Es sind nur matte, reflexionsarme Photovoltaikanlagen zulässig.

d) Nebengebäude sind analog zu den Vorschriften für Hauptgebäude auszuführen.

Weiterhin gilt: Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Laut § 11(3) DSchG M-V kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

1.9.7 Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, bekannt.

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

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

Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zur Umladestation Neustrelitz der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OWD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.
Im Rahmen der Erschließung wird eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchgeführt.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

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

1.9.8 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend auf die Bauzeit begrenzt. Die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes sind mit den typischen Immissionen eines Dorfgebietes wie zum Beispiel landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und Kleintierhaltung vereinbar.

1.9.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

- **Nationalparke**

Es sind keine Nationalparke betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Es sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Biosphärenreservate betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es sind keine Naturdenkmale im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld bekannt.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende Biotope in der Nähe des Plangebiets:

MUE06687 permanentes Kleingewässer; Weiher

Das Biotop ist durch eine Straße und Gebüsch vom Geltungsbereich des Bebauungsplans getrennt. Es ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

MUE06672 temporäres Kleingewässer; verbuscht; Soll; trockengefallen

Das Biotop befindet sich in einer Entfernung von ca. 75 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da dort in nächster Nähe eine Grünfläche geplant ist, ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

MUE06678 temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Soll

Das Biotop befindet sich in einer Entfernung von über 100 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

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

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht im Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Trinkwasserschutz

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Es sind keine gesetzlich geschützten Bäume bekannt.

- **Schutz von Alleen**

Im Plangebiet befinden sich keine Standorte von Baumreihen und Alleen.

- **Wald**

Waldrechtliche Belange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Grundsätzliche Festsetzungen bezüglich des Artenschutzes wurden bereits im Ursprungsplan getroffen. Diese werden durch die Ergänzung nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen. Beeinträchtigungen durch die Ergänzung sind nicht zu erkennen, da keine eigenständigen Vorhaben ermöglicht werden.

1.10 Umweltbelange

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind, wie unter der Ziffer 1 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in die 1. Änderung unverändert übernommen.

1.11 Durchführung der Maßnahmen

Das Gelände befindet sich im Besitz der LGE, eine Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Kargow, den 04.01.2024

GEMEINDE KARGOW

Bürgermeister Kagel