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 Grebs-Niendorf
Amt Dömitz-Malliß
Landkreis Ludwigslust-Parchim

über den

Bebauungsplan Nr. 3
Sondergebiet „Treffpunkt Niendorf“

für das Gebiet im OT Niendorf, Straße zur Röcknitz

Waren (Müritz), den 04.09.2024

ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes 4

1.1. Lage des Plangebietes....4

1.2. Ziele des Bebauungsplanes....4

1.3. Zweck des Bebauungsplanes....5

1.4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes....5

1.4.1. Raumordnung....5

1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes....6

1.6. Geplante Nutzung des Plangebietes....7

1.7. Inhalt der Satzung....7

1.7.1. Art der baulichen Nutzung....7

1.7.2. Maß der baulichen Nutzung....7

1.7.3. Höhe, Höhenlage baulicher Anlagen und Bauweise....7

1.7.4. Erhaltung und Schutz der Bepflanzung....7

1.7.5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen....8

1.8. Auswirkungen des Bebauungsplanes....8

1.8.1. Erschließung....8

1.8.2. Ver- und Entsorgung....8

1.8.3. Brandschutz....9

1.8.4. Denkmalschutz....9

1.8.5. Altlasten/ Kampfmittel....10

1.8.6. Immissionen....10

1.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft/ Artenschutz....10

1.9.1. Landschaftsbild....10

1.9.2. Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope....10

1.9.3. Nicht unmittelbar betroffene Schutzgebiete....11

1.9.4 Baum-, Wald- und Alleenschutz....12

1.9.5 Boden und Wasser....12

1.9.6 Klima 12

1.9. Alternativenprüfung 12

1.10. Durchführung der Maßnahme 12

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die zentrale Ortslage Niendorf, auf dem Grundstück der ehemaligen Kapelle und umfasst folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Niendorf an der Rögnitz: 90, 92 (teilweise). Das Gebiet befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens „BOV Grebs-Niendorf I".

Der Geltungsbereich ist begrenzt durch die „Straße zur Rögnitz" (Norden), Siedlungsflächen (Osten und Süden) sowie Flächen für die Landwirtschaft (Westen).

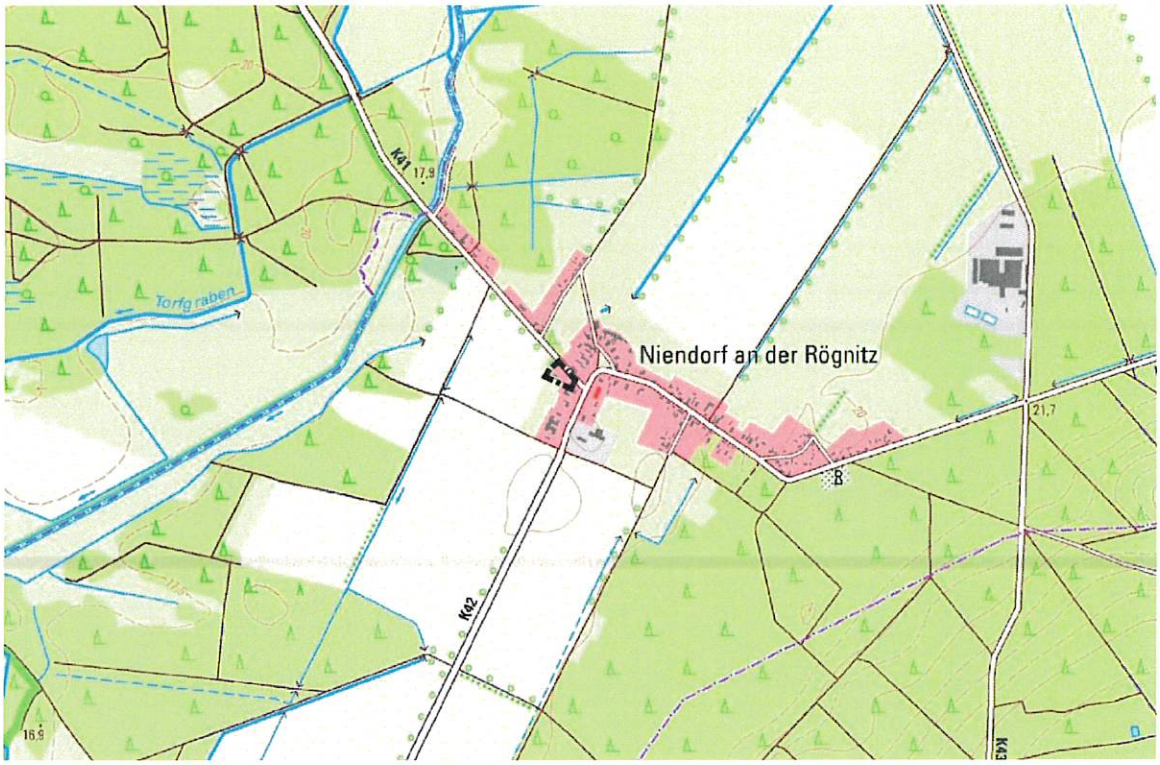

Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 01.08.2023) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

1.2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 Sondergebiet „Treffpunkt Niendorf" strebt die Gemeinde Grebs-Niendorf die Errichtung einer Begegnungsstätte mit Einrichtungen zum Spielen und Sitzen sowie einem Backofen und weiteren öffentlich nutzbaren Ausstattungen an. Weiterhin soll die Grünraumstruktur des Bereiches erheblich aufgewertet werden, um so die Aufenthaltsqualität des Plangebietes zu stärken und den Abschluss des Ortsbildes in Richtung Außenbereich positiv zu gestalten. Eine ehemals landwirtschaftlich und zwischenzeitlich kirchlich (Kapelle) genutzte Liegenschaft wird so einer nachhaltigen sozial bedeutsamen Nachnutzung zugeführt.

Insgesamt ist die Einrichtung eines Treffpunktes für alle Bürger des Ortes und der Gemeinde beabsichtigt.

1.3. Zweck des Bebauungsplanes

Da die betreffende Fläche nach aktueller planungsrechtlicher Beurteilung im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt und die vorgesehene Nutzung nicht privilegiert ist, muss zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, um die gewünschte Nutzung zu ermöglichen. Entsprechend ist der Zweck des Bebauungsplans die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Bürgertreffpunktes mit sozialen Einrichtungen (Spielgeräte, Sitzmöglichen, Umnutzung bestehender Gebäude). Dieses Verfahren hat die Gemeinde Grebs-Niendorf mit einem Grundsatzbeschluss am 13.09.2022 und dem Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2023 eingeleitet.

1.4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Das Planvorhaben ist bauplanungsrechtlich wie folgt einzuordnen:

- Landesraumentwicklungsprogramm (2016) – Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismus
- Regionales Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM 2011) – Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismus
- Flächennutzungsplan – nicht vorhanden
- Bebauungsplan – nicht vorhanden

Die Ziele der Raumordnung stehen den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 3 Sondergebiet „Treffpunkt Niendorf" nicht entgegen. Sowohl das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als auch das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg stellen für den Bereich Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Landwirtschaft dar.

1.4.1. Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm (2016)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V Stand Juni 2016 wird in Bezug auf die Siedlungsentwicklung auf einen schonenden Umgang mit der Fläche, folglich im Wesentlichen auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen, hingewiesen. Da es sich bei den vorliegenden Planungen um die Stärkung der lokalen sozialen Infrastruktur handelt ist die Planung aus Sicht der Gemeinde Grebs-Niendorf im Sinne der landesplanerischen Vorgaben.

Regionalplanung

Grundsätzlichen sollen die Siedlungsstrukturen an vorhandenen Standorten gestärkt werden (4.1) und die Stadt- und Dorfentwicklung (4.2) derart ausgestaltet werden, dass bestehende Strukturen erhalten bleiben. Jedoch sollen nach Möglichkeit keine weiteren Siedlungsflächen

im Außenbereich erschlossen werden. Das vorliegende Vorhaben trägt inhaltlich dazu bei: vorhandene Strukturen werden gefestigt ohne Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die bestehende Wohnstruktur im Ortsteil Niendorf wird aber durch dieses sozial bedeutsame Vorhaben eines Bürgertreffs erheblich gestärkt.

1.4.2. Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Grebs-Niendorf verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Entsprechend wird der Bebauungsplan nicht aus dem FNP heraus entwickelt. Der Gesetzgeber hat jedoch die Möglichkeit geschaffen, einen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen, sofern dringende Gründe dies erfordern (§ 8 Abs. 4 BauGB). Die Nachnutzung der vorhandenen, dem Zerfall ausgesetzten Liegenschaft zur Schaffung eines Bürgertreffs stellt so einen dringenden Grund dar. Es besteht kein Erfordernis, für die gesamte Gemeinde Grebs-Niendorf einen Flächennutzungsplan aufzustellen, da ansonsten die geordnete städtebauliche Entwicklung über rechtswirksame Innenbereichssatzungen für jeden Ortsteil geregelt ist.

1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereichs (Quelle: gaia.mv, 01.08.2023) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Freifläche ohne relevante Funktion dar. Es befindet sich eine ungenutzte Kapelle auf dem Plangebiet sowie Grünflächen mit verschiedenem ungepflegtem Bewuchs. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2.400 m^2.

1.6. Geplante Nutzung des Plangebietes

Im Plangebiet sollen eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes erfolgen sowie Flächen für die Errichtung von Freizeiteinrichtungen ausgewiesen werden. Damit soll es möglich sein Sitzmöbel, Spielgeräte oder auch einen Backofen für die öffentliche Nutzung zu errichten.

1.7. Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 3 Sondergebiet „Treffpunkt Niendorf" schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Freizeiteinrichtungen sowie die Umnutzung eines Bestandsgebäudes.

1.7.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes ist vorgesehen für öffentliche und soziale Einrichtungen („Bürgertreffpunkt"). Im Sinne der beabsichtigten Nutzung sollen Freizeiteinrichtungen wie zum Beispiel Spielgeräte und Sitzgelegenheiten zulässig sein.
Entsprechende Zulässigkeiten sind:

- Spielgeräte,
- Sitzmöglichkeiten (überdacht und nicht überdacht),
- Backhaus oder Backofen,
- Veranstaltungsräume und Aufenthaltsräume (im bestehenden Gebäude),
- allgemeine Freizeiteinrichtungen, die dem Gebiet dienen.

1.7.2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine minimale Versieglung der Fläche angestrebt, welche jedoch die geplanten Nutzungen sachgerecht ermöglichen soll. Entsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Damit sind die beabsichtigten Nutzungen vollumfänglich abgesichert, was auch die bestehende ehemalige Kapelle einschließt.

1.7.3. Höhe, Höhenlage baulicher Anlagen und Bauweise

Es wird eine offene Bauweise sowie eine maximal zulässige Anlagenhöhe von 5 m über der zugehörigen Erschließungsstraße „Straße zur Rögnitz" festgesetzt. Die Festsetzung zielt in erster Linie auf Spielgeräte ab, sichert aber auch die bereits bestehende bauliche Anlage. Solaranlagen auf dem Dach können bei technischem Erfordernis diese Höhe überschreiten.

1.7.4. Erhaltung und Schutz der Bepflanzung

Die in Planzeichnung A gekennzeichneten Bäume sind zum Erhalt festgesetzt und dürfen nicht beschädigt werden. Pflegearbeiten sollten unter Beachtung der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche

Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), Ausgabe 2017, Herausgeber: FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) durchgeführt werden.

Alle abgehenden Planzungen sind bis zur nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Abgehende Bäume sind artgleich durch neue heimische, standortgerechte Bäume mindestens im Verhältnis 1:1, in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB 2023) zu berücksichtigen. Vor Beginn der Bauzeit sind zum Schutz und zur Schadensbegrenzung vor mechanischen Beschädigungen an Einzelbäumen und Gehölzbeständen geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz bis zur Krone, Bauzaun) anzubringen. Der Stammschutz ist nicht auf die Wurzelanläufe aufzusetzen.

1.7.5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind keine gesonderten Eingriff-Ausgleichmaßnahmen bzw. deren Bilanzierung erforderlich.
Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird bzgl. Brutvögeln aufgenommen: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Beseitigung der Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

1.8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.8.1. Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kreisstraße „Straße zur Rögnitz", die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Innere Erschließung

Innerhalb des Sondergebietes sind keine weiteren befestigten Wege erforderlich.

1.8.2. Ver- und Entsorgung

Nachstehend folgt eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung:

Trinkwasser

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die geplante Nutzung nicht erforderlich, da keine wasserverbrauchenden Einrichtungen geschaffen werden. Möglich ist die Anlage eines Brauchwasserbrunnens zur Bewässerung der Außenanlagen.

Schmutzwasser

Eine Schmutzwasserentsorgung ist wegen fehlender Einrichtungen auf dem Grundstück nicht erforderlich.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Da mit keinem erhöhten Eintrag gegenüber dem aktuellen Bestand gerechnet wird, ist mit keiner Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzung oder der Nachbargrundstücke durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Abfallbeseitigung

Durch das Vorhaben ist kein Siedlungsabfall zu erwarten. Ggf. werden Abfallbehälter aufgestellt, welche die Gemeinde über die vorhandenen Behälter (Dorfgemeinschaftshaus/ Feuerwehr) abführt. Bauabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Elektrische Energie

Lediglich im Bereich der Kapelle ist eine Versorgung mit elektrischer Energie erforderlich. Diese soll nach Möglichkeit durch Solarzellen auf dem Dach erzeugt bzw. ergänzt werden.

Gas

Eine Versorgung mit Gas ist nicht erforderlich.

1.8.3. Brandschutz

Die Gemeinde Grebs-Niendorf verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr, der Standort der Ortsteilwehr Niendorf befindet sich in unmittelbarer Nähe. Durch den Bebauungsplan werden keine erhöhten Anforderungen an den Brandschutz gestellt.

1.8.4. Denkmalschutz

Die vorhandene Bebauung steht nicht unter Denkmalschutz. In der näheren Umgebung gibt es keine bekannten Denkmäler, auf die Rücksicht genommen werden muss. Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine (Boden-)Denkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des zuständigen Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes er-

kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

1.8.5. Altlasten/ Kampfmittel

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend 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 Nordwestmecklenburg zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Es gibt laut Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren.
Für den Bereich bestehen somit keine weiteren Erkundungs- und Handlungserfordernisse zur Erkennung von Kampfmittelgefahren.

1.8.6. Immissionen

Während der Bauphase kommt es durch den Baustellenverkehr zu zeitlich begrenzten Lärmimmissionen. Es ist nicht absehbar, dass durch den Bebauungsplan Nutzungen entstehen, die zu dauerhaft erhöhten Lärmimmissionen führen. Die Nutzung als Spielplatz ist eine gebietstypische Nutzung, deren Betrieb für die umliegende Wohnbebauung keine erhöhte Belastung darstellt. Die zu erwartenden Nutzungen für gemeinschaftliche Feste stellen besondere Ereignisse dar, die ebenfalls hinnehmbar sind, sofern von ihnen erhöhte Immissionen ausgehen.

1.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft/ Artenschutz

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung durch das Gutachterbüro Martin Bauer erstellt. Im Ergebnis kann lediglich eine eingeschränkte Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen festgestellt werden. Entsprechend der Empfehlung wurde ein Hinweis zu Beseitigung von Gehölzen aufgenommen. Diese kann nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zu 28./29. Februar erfolgen.

1.9.1. Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten.

1.9.2. Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Nach dem Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden sich innerhalb und in nächster Nähe des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope.

1.9.3. Nicht unmittelbar betroffene Schutzgebiete

Im Folgenden wird die Auswirkung auf weitere Schutzgebiete geprüft, die entweder nicht unmittelbar betroffen sind, da sie eine zu große Entfernung zum Plangebiet besitzen, bzw. deren Auswirkungen weiter oben (Artenschutz, Biotopverbund) bereits mittelbar abgewogen wurden.

- *Naturschutzgebiete*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Nationalparke*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Landschaftsschutzgebiete*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Biosphärenreservate*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Naturparke*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Naturdenkmale*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile*

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

- *Küsten- und Gewässerschutz*

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Gewässerschutzstreifens.

- *Trinkwasserschutz*

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- *Europäisches Netzwerk Natura 2000: Europäische Vogelschutzgebiete*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Europäisches Netzwerk Natura 2000: FFH-Gebiete*

Es sind keine Gebiete betroffen.

1.9.4 Baum-, Wald- und Alleenschutz

Im Umkreis des Plangebietes gibt es keine Waldflächen. Es grenzt eine Allee an das Plangebiet an (Straße zur Rögnitz), die jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Soweit sie den Planbereich direkt betrifft, wird sie zur Erhaltung festgesetzt.
Weiterhin sind die im Plan eingetragenen Bäume, Sträucher und Hecken zu erhalten.

1.9.5 Boden und Wasser

Die Versiegelung des Bodens wird auf ein Minimum reduziert (notwendige Gründungen für geplante Ausstattungselemente, vorhandenes Gebäude).

1.9.6 Klima

Durch die geplante Nutzung, insbesondere die grünordnerische Aufwertung der Fläche, wird ein aktiver Beitrag zur Verbesserung des Klimas geleistet.

1.9. Alternativenprüfung

Die Prüfung alternativer Standorte wird zunächst durch Flächenzugriff (Eigentümerschaft), Lage nach Entwicklungsmöglichkeiten und Qualität (Bodenwert) bestimmt. Bezüglich des Flächenzugriffs bestehen keine alternativen Möglichkeiten, da die Gemeinde an anderen Stellen in der Ortslage keine Flächen zur Verfügung stellen kann, die den Anforderungen genügen. Weiterhin ist für die geplante Nutzung die Lage der Fläche ausschlaggebend. Aufgrund der zentralen Lage lässt sich das Gebiet ideal erreichen. Die Nachnutzung des Gebäudes sowie die Aufwertung der vorhandenen Bepflanzung ist an keinem anderen Standort relevant.

1.10. Durchführung der Maßnahme

Die Durchführung der Maßnahme ist dahingehend sichergestellt, dass der Vorhabenträger (Gemeinde) im Eigentum der Fläche ist beziehungsweise den Zugriff bereits vertraglich gesichert hat.

Grebs-Niendorf, den 05.02.2025

GEMEINDE GREBS-NIENDORF

Bürgermeisterin Schröter