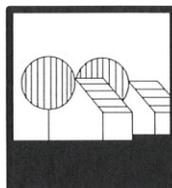
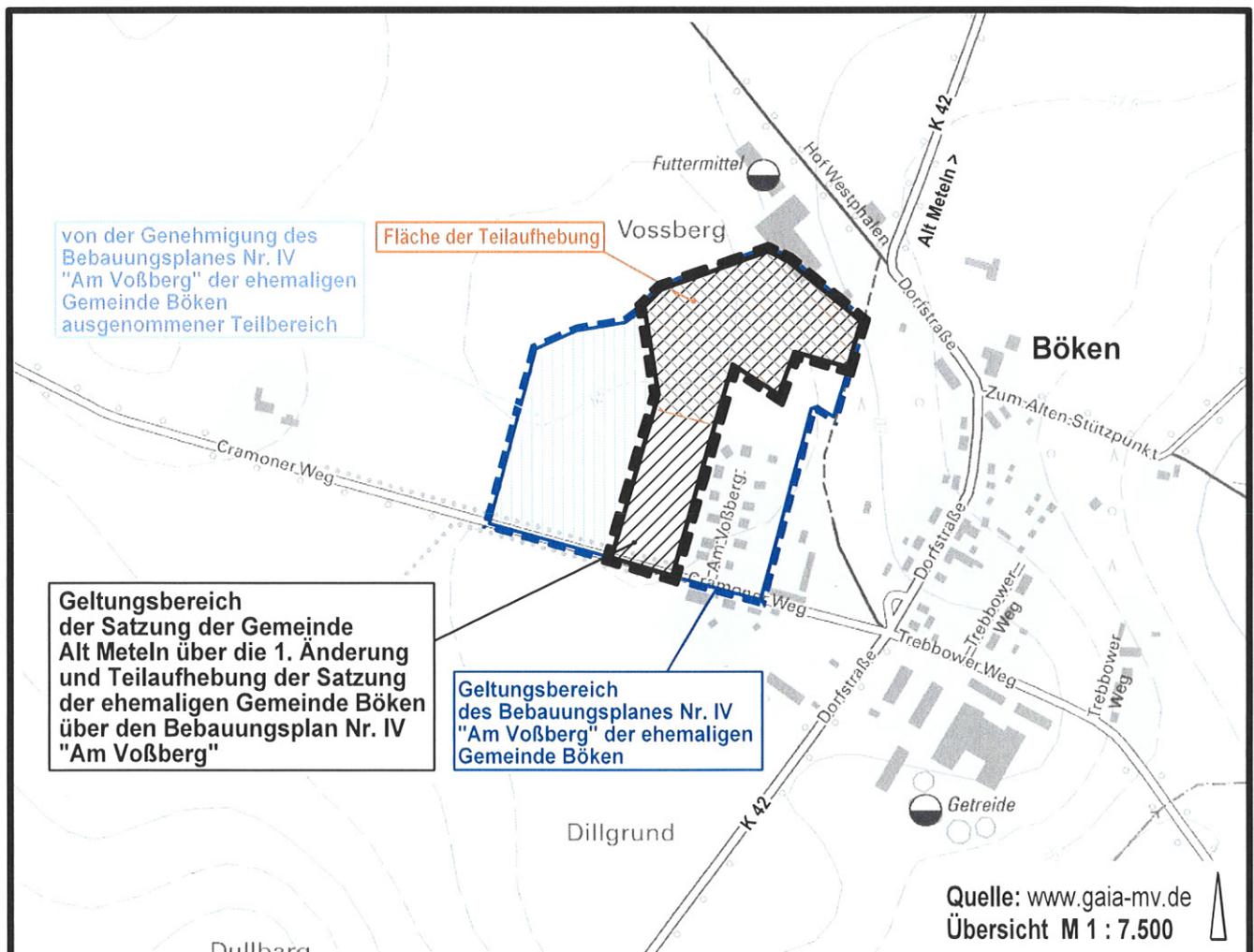


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE ALT METELN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DER SATZUNG DER EHEMALIGEN GEMEINDE BÖKEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. IV "AM VOßBERG"

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. August 2023

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung der Gemeinde Alt Meteln über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken über den Bebauungsplan Nr. IV „Am Voßberg“ im Verfahren gemäß § 13 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Erfordernis der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV	5
1.3	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.4	Plangrundlage	6
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6	Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
2.	Wahl des Planverfahren	7
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Landschaftsplan	10
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
4.3	Ver- und Entsorgung, Verkehr	11
4.4	Naturräumlicher Bestand	11
4.5	Sonstiges	11
5.	Städtebauliches Konzept	12
6.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4	Höhenlage	13
6.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
6.6	Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung	14

6.7	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
6.8	Sonstige Festsetzungen	17
7.	Örtliche Bauvorschriften	18
8.	Flächenbilanz	18
9.	Umweltschützende Belange	19
9.1	Schutzgebiete/ Schutzobjekte	19
9.1.1	Natura 2000-Gebiete	19
9.1.2	Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)	21
9.1.3	Gesetzlich geschützte Biotope	22
9.1.4	Trinkwasserschutzgebiete	23
9.1.5	Baumschutz	24
9.2	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	24
9.2.1	Bestandsaufnahme nach Begehung und Luftbild (2022)	24
9.2.2	Eingriffsermittlung	25
9.2.3	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	36
9.3	Regelung der Ausgleichs- und Ersatzflächen für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. IV	37
10.	Immissionsschutz	42
11.	Klimaschutz	43
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	44
12.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	44
12.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	44
12.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	44
12.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	45
12.5	Verkehrliche Auswirkungen	45
12.6	Auswirkungen auf die Umwelt	45
13.	Nachrichtliche Übernahmen	45
13.1	Trinkwasserschutzzone	45
14.	Hinweise	45
14.1	Bau-, Kunst- und Bodendenkmale	45
14.2	Munitionsfunde	46
14.3	Bodenschutz	46
14.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	46
14.5	Eingriffs- Und Ausgleichsregelung	46
14.6	Gewässerschutz	47

TEIL 2 **Ausfertigung** **48**

1. Billigung der Begründung **48**

2. Arbeitsvermerke **48**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **SEITE**

Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV	6
Abb. 2: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm	9
Abb. 3: RREP WM – Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	9
Abb. 4: Lage und Ausdehnung der internationalen Schutzgebiete (GGB), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab	20
Abb. 5: Lage und Ausdehnung der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab	21
Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	22
Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt	23
Abb. 8: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	23
Abb. 9: naturräumlicher Bestand, Eingriff und Wirkzonen	27
Abb. 10: Ausgleichsmaßnahme	34
Abb. 11: Eingriffs- und Ausgleichsflächen des B-Plan Nr. IV	39
Abb. 12: Geltungsbereich und Ausgleichsflächen des B-Planes Nr. 4 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. IV	40
Abb. 13: externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 5 der Gemarkung Böken Flur 1	41

TABELLENVERZEICHNIS **SEITE**

Tab. 1: Flächenbilanz	19
Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	25
Tab. 3: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	25
Tab. 4: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	28
Tab. 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	29
Tab. 6: Multifunktionaler Kompensationseingriff	29
Tab. 7: externe Kompensationsmaßnahme (KM)	36
Tab. 8: Übersicht über die Flächenäquivalente Bedarf und Planung	36

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die ehemalige Gemeinde Böken hat den Bebauungsplan Nr. IV in Böken in den 1990er Jahren aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und damit Stärkung des Wohnstandortes zu schaffen, ebenso für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Teil des Bebauungsplanes wurde bereits realisiert; ein weiterer Teil steht noch für die Umsetzung bereit.

Nunmehr besteht die konkrete Absicht eines Vorhaben-/ Erschließungsträgers den zweiten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit zugehörigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Veränderte Anforderungen an die Erschließung sowie eigentumsrechtliche Belange führten dazu, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden sollen. Einhergehend erfolgt die Überprüfung des Ausgleichs- und Ersatzumfangs unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Regelungen. In diesem Zusammenhang erfolgt die Überprüfung der Notwendigkeit der Vorhaltung von Flächen für den Ausgleich und Ersatz, die in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. IV geregelt und festgesetzt sind.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. IV hat für die westlich des bereits realisierten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) an der Straße "Am Voßberg" (Planstraße A) die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung eines weiteren Wohngebietes (WA 2, WA 3 teilw.) geschaffen; gleichfalls für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die ursprünglich mit der Planung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete (WA 3 teilw., WA 4, WA 5) sowie festgesetzte Grünflächen wurden von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. IV durch den Landkreis Nordwestmecklenburg vom 13. Mai 1996 ausgenommen. An der Schaffung eines Wohngebietes im Bereich WA 2, WA 3 teilw. entlang der Planstraße B soll weiterhin festgehalten werden. Nunmehr bestehen folgende Zielsetzungen, die sich aus der präzisierten Katastersituation aufgrund der heute anzuwendenden ALK und aufgrund von Abstimmungen mit Behörden und TÖB im Zusammenhang mit der Planung der Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen ergeben haben:

- die Verkehrsfläche (Planstraße B) soll angepasst werden,
- die Baugebietsfläche soll den heutigen Grundstücksverhältnissen angepasst werden.
- Für die Umsetzung der Planung wird die konkrete und heute verbindliche Katastersituation berücksichtigt. Die Begrenzung des Plangebietes im Bereich des Baugebietes fällt im Osten und im Westen mit der konkreten Katastergrenze der betreffenden Flurstücke zusammen. In Bezug auf den Ursprungsplan betrifft es hier deklaratorische Anpassungen. Die seinerzeitige Genauigkeit entspricht nicht den heutigen digitalen Anforderungen. Es wird eine rechtseindeutige Entscheidungsgrundlage geschaffen.

- Das Wohngebiet WA3 wurde im nördlichen Teil des Plangebietes reduziert. Die Baugebiete im Änderungsbereich des Ursprungsplanes gingen über den Bereich des östlich angrenzenden bereits realisierten Baugebietes hinaus. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Realisierung wird die Baugebietsfläche verkleinert und grenzt im Norden an eine Katastergrenze in gleicher Höhe wie das östlich angrenzende bereits vorhandene Wohngebiet.
- Die Verkehrsfläche wird in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt und anstelle einer Breite von 5 auf 6 m festgelegt. Die Wendeanlage am Ende der Planstraße wird gemäß technischer Planung übernommen. Der technische Ausbau wurde durch die Fachbehörde genehmigt.
- Die Ausgleichs- und Ersatzbelange für das angepasste Baugebiet sollen entsprechend den aktuellen gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt werden,
- in diesem Zusammenhang sollen die Festsetzungen der Grünflächen, die für die Ausgleichs- und Ersatzbelange der von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereiche festgesetzt wurden, mit dem Aufstellungsverfahren der 1. Änderung aufgehoben werden. Die Festsetzung wird nicht weiter benötigt. Für den Bereich des bereits realisierten Baugebietes sowie der zugehörigen Grünflächen/ Ausgleichs- und Ersatzflächen bleibt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. IV als planungsrechtliche Grundlage weiterhin bestehen.

1.2 Erfordernis der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach dem geltenden Planungsrecht für den Bebauungsplan Nr. IV für den Teilbereich. Da innerhalb des Bebauungsplanes andere Ziele verfolgt werden, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. In diesem Zusammenhang werden auch die Ausgleichs- und Ersatzregelungen überarbeitet.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV befindet sich in Böken und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den landwirtschaftlichen Betrieb (Ackerbaubetrieb Gut Böken),
- im Osten: durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Straße "Am Voßberg",
- im Süden: durch den Cramoner Weg (teilweise in den Geltungsbereich einbezogen),
- im Westen und Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

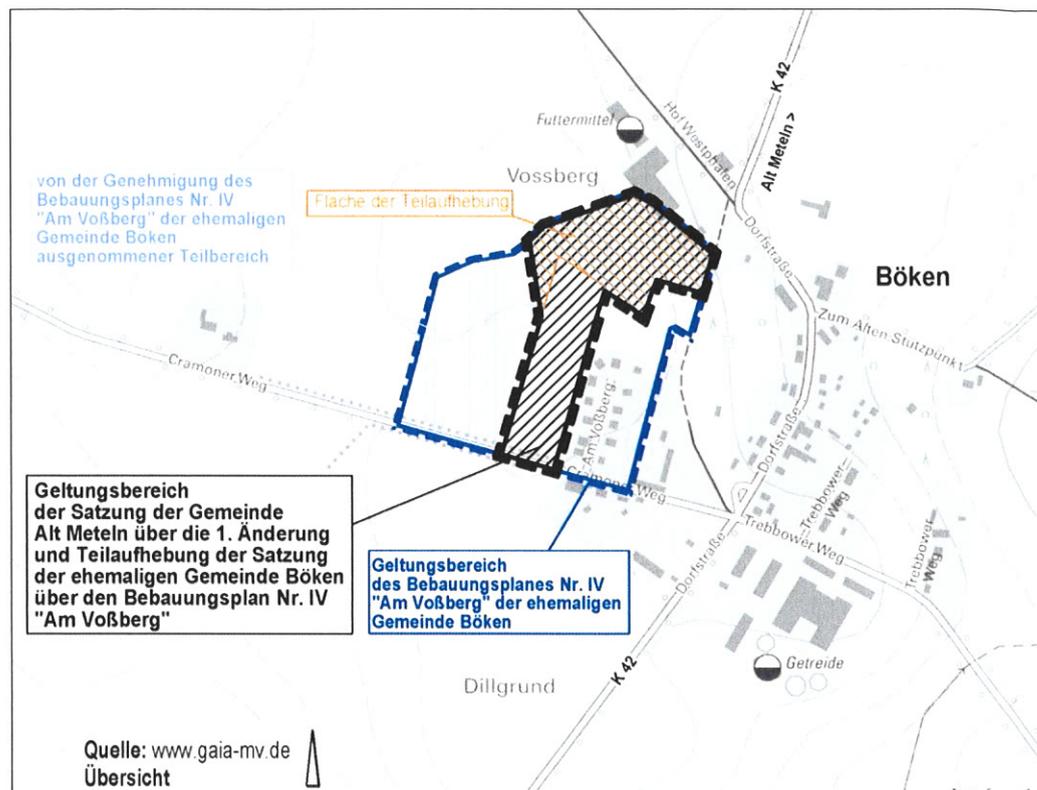


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV (Quelle: www.gaia-mv.de, mit Bearbeitung, ohne Maßstab)

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Gudat, MSc Tatjana Wagner (ÖBVI), Obotritenring 17, 19053 Schwerin, mit Lagebezug: ETRS89, Höhenbezug: DHHN92, vom August 2022.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A mit Planzeichenerklärung,
- Text-Teil B
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 22.02.2023 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.03.2023.

Die Gemeinde stellt unter Anwendung der Überleitungsvorschrift gemäß § 233 Abs. 1 BauGB auf das zum Zeitpunkt der förmlichen Einleitung des Verfahrens geltende Baugesetzbuch ab und führt das Verfahren auf dieser Rechtsgrundlage fort.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 21.03.2023 bis einschließlich 25.04.2023 statt, so dass die Gemeinde unter Anwendung der Überleitungsvorschrift gemäß § 25g BauNVO das Verfahren nach der vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung der BauNVO fortführt.

2. Wahl des Planverfahrens

Der § 13 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Änderung eines Bebauungsplanes ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen, d.h. von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften in einzelnen, abschließend aufgezählten Punkten, abzuweichen. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die planerische Konzeption, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, besteht weiterhin; der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die Abweichungen mit der 1. Änderung werden als gering eingeschätzt und ohne Einfluss auf die planerische Konzeption bewertet. Da die Teilaufhebung Flächen betrifft, die ohnehin aufgrund der Herausnahme eines Plangebietsteils ohne Belang wären, wird auch die Teilaufhebung von Flächen als gering und ohne Einfluss auf die planerische Konzeption eingeschätzt.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Es wird unter dem Aspekt der Verfahrensbeschleunigung auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit wurde am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Alt Meteln hat das Beteiligungsverfahren für die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken über den Bebauungsplan Nr. IV „Am Voßberg“ mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Belange der Entwässerung (Regenentwässerung) wurden im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung mit einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung abschließend geklärt und geregelt. Dies betrifft auch die Veränderungen in der Regelung der Ausgleichs- und Ersatzflächen. Diese Veränderungen hatten Auswirkungen auf das Plankonzept und die Planänderungen. Der Plangeltungsbereich wurde um die Ausgleichs- und Ersatzflächen reduziert. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sollen nun außerhalb des Plangeltungsbereiches realisiert und umgesetzt werden. Die rechtliche Absicherung ist entsprechend vorgesehen. Hierfür wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich und die Öffentlichkeitsbeteiligung verkürzt durchgeführt. Grundzüge der Planungsabsicht wurden nicht berührt.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurde die Abwägung vorgenommen. Die Gemeinde Alt Meteln hat sich das Abwägungsergebnis zu eigen gemacht. Auf der Grundlage der Abwägung wird der Satzungsbeschluss gefasst.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 werden für die Gemeinde Alt Meteln, Ortsteil Böken folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Oberzentrums Schwerin.

- Die Gemeinde liegt östlich der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen.
- Die Gemeinde liegt direkt westlich eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.
- Der Ortsteil Böken der Gemeinde Alt Meteln befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Trinkwasser.

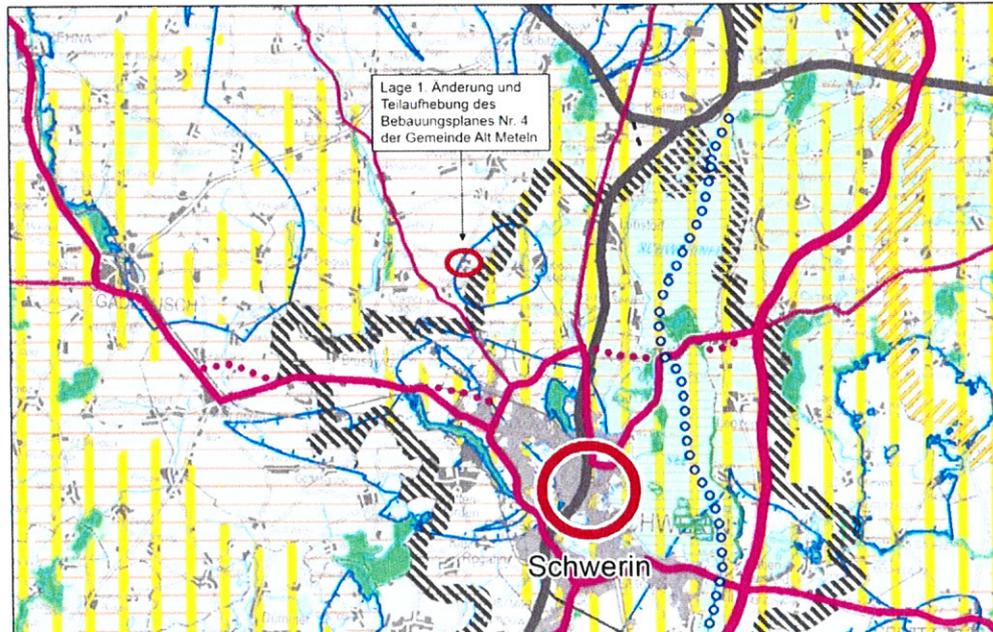


Abb. 2: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

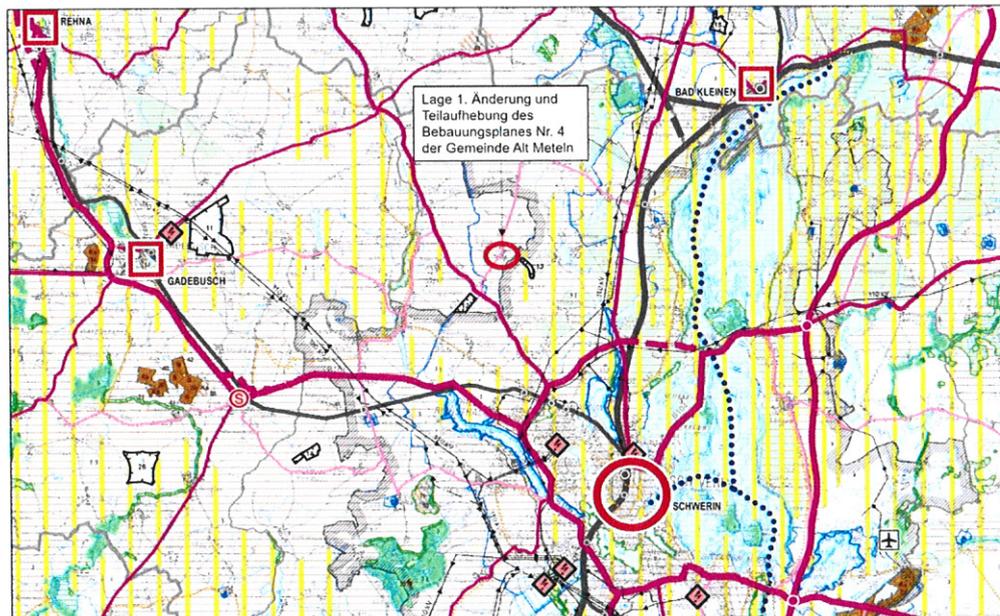


Abb. 3: RREP WM – Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin.
- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Oberzentrums Schwerin. Die Gemeinde Alt Meteln gehört zum Stadt-Umland-Raum Schwerin, jedoch nicht der Ortsteil Böken (RREP WM 3.1.2 (5) Stadt-Umland-Räume).
- Die Gemeinde Alt Meteln ist dem Mittelbereich Schwerin, Nahbereich Schwerin zugeordnet.
- Die Gemeinde selbst befindet sich nicht innerhalb eines Tourismusraumes/ Tourismusedwicklungsraumes. Westlich und östlich der Gemeinde Alt Meteln befinden sich Tourismusräume/ Tourismusedwicklungsräume.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Die Gemeinde befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
- Die Landesstraße 03 Schwerin – Grevesmühlen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die Ortsanbindung Böken - Alt Meteln gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2002) der ehemaligen Gemeinde Böken sind für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV folgende Darstellungen getroffen:

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
- Grünfläche, teilw. mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB),
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Nachrichtlich wurde ein Bodendenkmal, dessen Beseitigung oder Veränderung nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf, übernommen.

Die Ausgleichsflächen wurden mit der vorliegenden 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV reduziert; der Flächennutzungsplan ist mit einem nächsten Änderungsverfahren anzupassen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Entwicklungsgebot eingehalten ist.

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Gebiet der Gemeinde nicht vor. Somit sind Belange eines Landschaftsplanes nicht zu berücksichtigen. Vorgaben aus übergeordneten landschaftlichen Planungen und Programmen, wie dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Mecklenburg-Vorpommern liegen nicht vor.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. IV (§ 30 BauGB).

4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Teilaufhebung ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes sind in der relevanten Umgebung die Anlagen des Landwirtschaftsbetriebes vorhanden. Die Entfernung zum Landwirtschaftsbetrieb beträgt mindestens 200 m. Die Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb erfolgt von Norden von der dem Wohngebiet abgewandten Grundstücksseite. Aus Sicht der Gemeinde werden keine relevanten Belange in Bezug auf Gerüche oder Lärm zu befürchten sein. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt und bereits zu diesem Zeitpunkt war der Landwirtschaftsbetrieb vorhanden. In dem bereits östlich des Plangebietes vorhandenen Wohngebiet sind keine Störungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb zu verzeichnen. Eine Bewertung des Betriebes erfolgt zusätzlich unter dem Gliederungspunkt Immissionsschutz.

4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehr

Der Cramoner Weg ist vorhanden.

Der Bestand an Anlagen für die Ver- und Entsorgung wurde im Rahmen der technischen Planung überprüft und ist Grundlage des Konzeptes der Ver- und Entsorgung.

4.4 Naturräumlicher Bestand

Die Flächen im Änderungsbereich und auch für Ausgleichsflächen werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. In Straßenrandbereichen sind Flächen mit Gehölzbeständen vorhanden. Geschützte Einzelbäume sind nicht zu berücksichtigen.

4.5 Sonstiges

Bodenbelastungen

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Bodenbelastungsverdacht sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen, die bereits als Baugebiete oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind den heutigen Anforderungen angepasst. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen.

5. Städtebauliches Konzept

Die planerische Zielsetzung besteht darin, die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. IV für diesen Teilbereich geringfügig zu ändern und an die heutigen Anforderungen anzupassen. Das Grundkonzept des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird nicht geändert.

Planungsalternativen

Planungsalternativen im Gemeindegebiet werden nicht untersucht, weil es sich um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der auch heute von den Zielsetzungen im Wesentlichen bestätigt wird. Planungsalternativen innerhalb des Gebietes werden nicht untersucht. Die Grundstruktur des Ursprungsbebauungsplanes wird aufrechterhalten.

6. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird beibehalten. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV waren keine Beschränkungen vorgesehen; es galt somit § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde unter Würdigung der Lage und der damit verbundenen städtebaulichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig sind.

Die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet wird mit der 1. Änderung unter Berücksichtigung der aktuellen Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeiten angepasst; im Norden wird anstelle der WA-Fläche eine Grünfläche festgesetzt.

Die Gemeinde Alt Meteln hat sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch mit der Anregung des Landkreises beschäftigt, im Zusammenhang mit der aktuellen Baunutzungsverordnung den Ausschluss von Ferienwohnungen zu prüfen. Die Gemeinde nimmt hier keine zusätzlichen Regelungen vor. Ein Bedarf zur Regelung der Feriennutzung ergibt sich aus Sicht der Gemeinde nicht. Es ist im Grunde kein Vorzugsstandort, der für die Feriennutzung etabliert ist. Die Errichtung von Wohngebäuden, die dem allgemeinen Wohnen dienen, ist vorgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde nicht festgesetzt.

Mit der 1. Änderung soll eine bessere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht werden und es wurde nun eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet, da die Anzahl der Vollgeschosse mit "I" festgesetzt wurde und diese Kombination als ausreichend erachtet wird.

Die Gemeinde hatte sich im Zuge der Abwägung nochmals mit der Geschossigkeit, die mit 1 Vollgeschoss festgesetzt ist beschäftigt. Es soll bei der Festsetzung eines Vollgeschosses bleiben. Eine Öffnung der Festsetzung ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Ursprungssatzung. Die Firsthöhe wird in diesem Zusammenhang auch nicht verändert. Aus Sicht der Gemeinde ist dies nicht widersprüchlich. Die Ausnutzung der Parameter ist nur in dem Umfang zulässig, wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Bei einer Firsthöhe von 10 m wäre dennoch die Zahl der Vollgeschosse nachzuweisen und einzuhalten.

Im Zusammenhang mit den Ausnutzungskennziffern wird aus Sicht der Gemeinde Alt Meteln der bereits vorgegebene städtebauliche Rahmen beachtet. Eine Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und eine bessere Flächenausnutzung ist an diesem Standort nicht erforderlich und nicht ortstypisch. Die Anforderungen ergeben sich aus der bereits realisierten Wohnumgebung im östlich angrenzenden Baugebiet.

Die Fußbodenoberfläche wird präzisiert: Fertigfußboden. Somit wird Klarheit hergestellt, dass nicht der Rohfußboden gemeint ist. Außerdem ist der Fertigfußboden auch nach Beendigung der Baumaßnahme eindeutig nachzuprüfen.

Die Traufhöhe der Gebäude wurde geändert. Im Bebauungsplan Nr. IV war mindestens 2,00 m und maximal 3,80 m über dem Bezugspunkt zulässig. Um die Möglichkeit zu gewähren, dass Gebäude mit Drempele im Dachgeschoss entstehen können, wird nun die Traufhöhe mit maximal 4,50 m festgesetzt. Eine Mindesttraufhöhe wird nicht mehr als notwendig erachtet und nicht mehr festgesetzt.

Die Firsthöhe bleibt gleich (10,0 m über dem Bezugspunkt).

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird beibehalten. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die gemäß der Landesbauordnung M-V geltenden Regelungen zu Einhaltung der Abstandsflächen sind zu beachten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in der 1. Änderung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV.

In der 1. Änderung wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen vorgenommen. Die Baugrenzen sind mit einem Abstand zur Erschließungsstraße und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Baugrenzen wurden dem Verlauf der Erschließungsstraße angepasst.

6.4 Höhenlage

Mit der 1. Änderung wurde der Bezugspunkt für die Sockel-, First- und Traufhöhen eindeutig definiert und festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte wurden aus der Erschließungsplanung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet wird, übernommen und in der Planzeichnung festgesetzt. Unter Bezug auf die Erschließungsplanung werden

Höhenbezugspunkte für die Straße festgesetzt, die auch der Realhöhe entsprechen.

Durch die Angabe der Höhenpunkte auf der Planzeichnung ergibt sich eine klare Entscheidungsgrundlage für die entsprechenden Behörden oder Antragsteller.

6.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung wird beibehalten. Es handelt sich hier um eine Festsetzung der Ursprungssatzung. Es ist gewollt, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Dies gilt insbesondere für im östlichen Bereich bereits vorhandene Wohnbebauung. Es soll ein Bereich von Bebauung zwischen den Grundstücken frei verbleiben. Somit werden die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnbebauung beachtet. Ein unbebauter Bereich von 5 m auf den Grundstücken des WA3-Gebietes in östliche Richtung zu den bereits bebauten Grundstücken soll verbleiben. Hier werden gleichartige Schutzansprüche berücksichtigt bzw. gleichartige Restriktionen berücksichtigt wie für den bereits realisierten Bebauungsplan. Die Überbauung durch die genannten Anlagen soll nur innerhalb der Baugrenzen erfolgen.

Gesonderte Festsetzungen zur Zahl der Stellplätze werden nicht getroffen. Es ist davon auszugehen, dass der erforderliche Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken abgesichert wird. Der öffentliche Raum ist durch private Stellplätze nicht zu belasten. Gesonderte Ordnungsmaßnahmen werden nicht als erforderlich angesehen.

6.6 Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung

Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche des Cramoner Weges wird als solche, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV, festgesetzt. Es wurde das Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches komplett als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Cramoner Weg ist bereits vorhanden. Eine Neugestaltung des Straßenquerschnitts könnte unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Gesamtbreite des Flurstücks in der Zukunft vorgenommen werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den Cramoner Weg ist herzustellen.

Die Festsetzung erstreckt sich bis auf die Mittelachse der Straße, so wie der Geltungsbereich.

Die Planstraße wurde entsprechend der bereits vorangetriebenen Erschließungsplanung festgesetzt. Die Genehmigung für den Straßenbau liegt als Fachgenehmigung vom 14.11.2022 vor. Aufgrund dieser Genehmigung erfolgt die Ausführung der Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV ist eine Sackgasse mit einer Wendeanlage geplant. Auf eine Aufweitung im zentralen Bereich, wie in dem Bebauungsplan Nr. IV vorgesehen, ist nicht weiter das Planungsziel.

Die Straße wird nun innerhalb einer Fläche von 6 m anstelle von 5 m Breite geplant; die Anforderungen an die Erschließung werden berücksichtigt.

Nach wie vor ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" als öffentliche Mischverkehrsfläche geplant.

Auf Anregung des Landkreises hat sich die Gemeinde nochmals mit dem Ausbau des Cramoner Weges beschäftigt. Für die Gemeinde ist derzeit wichtig, dass ausreichend Fläche für eine fußläufige Anbindung zur Verfügung steht.

Damit ist eine fußläufige Anbindung für die Gemeinde an den Ort gegeben; hier auch für die Bushaltestelle und für Schulkinder. Die Herstellung eines Gehweges ist zu späterem Zeitpunkt vorgesehen. Für die Gemeinde ist die Flächensicherung maßgeblich. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme erfolgt der Ausbau des Gehweges nicht.

Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Informationen über die Bestandsleitungen und Planungsabsichten mitgeteilt. Die Bestandspläne werden Gegenstand der Verfahrensakte und Verfahrensdokumentation. Erforderliche Hinweise aus den Stellungnahmen wie z.B. die Schutzanweisung der WEMACOM sind unabhängig vom Planverfahren zu beachten. Dies betrifft ebenso umfänglich beigefügte Merkblätter seitens der Hanse Werk/ Hanse Gas.

- Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Schweriner Umland. Anschlussgestaltungen für die Versorgung wurden mit dem Zweckverband vereinbart. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Schwerin. Die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Schwerin sind zu beachten.

- Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Schweriner Umland. Anschlussgestaltungen wurden geregelt.

- Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser unterliegt der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinden bzw. dem Zweckverband. Aufgrund der am Standort vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine ortsnahe Versickerung nicht möglich. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt entsprechend Stellungnahme des Zweckverbandes Schweriner Umland vom 05.06.2023 durch eine Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Böken im Rahmen der bereits vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis. In Bezug auf die Anregung unbeschichtete Metalldachflächen auszuschließen wird hier klargestellt, dass Kleinmaterial aus Kupfer, Zink oder Blei im Zusammenhang mit der Dachinstallation weiterhin wie üblich verwendet wird. Ohnehin wird aufgrund der örtlichen Situation davon ausgegangen, dass ansonsten für die Dachflächen Kupfer, Blei oder Zink als flächenhaftes Material nicht verwendet werden und somit davon ausgegangen wird, dass das Niederschlagswasser nicht belastet wird.

Anforderungen an den Gewässerschutz sind zu beachten. Diese sind unter den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen im Teil B-Text sowie in dieser Begründung entsprechend enthalten. Hierzu gehört maßgeblich, dass Erdwärmesonden auszuschließen sind und für den Straßenbau die RiStWag anzuwenden ist. Siehe hierzu gesondert unter nachrichtliche Übernahmen und Hinweisen.

Das Regen- und Schmutzwasser des geplanten Wohngebietes (Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 4 "Am Voßberg" der Gemeinde Alt Meteln) wird über einen Mischwasserkanal des Zweckverbandes Schweriner Umland entsorgt. Der Mischwasserkanal entwässert in eine, in der Ortslage Böken vorhandene, Kläranlage. Bei der Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird die in der

gesamten Ortslage Böken vorhandene Entwässerungsstruktur beibehalten. Das auf den Grundstücken anfallende Regen- und Schmutzwasser und das im öffentlichen Bereich anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen wird über einen neu hergestellten Mischwasserkanal im Fahrbahnbereich der geplanten Erschließungsstraße an den vorhanden, vorgestreckten Mischwasserkanal im Cramoner Weg angeschlossen.

Eine Versickerung des Regenwassers aus dem geplanten Wohngebiet ist aufgrund der im Baufeld erkundeten bindigen Böden nicht möglich. Aus diesem Grund wird für das Regen- und Schmutzwasser aus dem Wohngebiet kein getrenntes System angelegt bzw. vorgestreckt. Weiterhin ist durch den Zweckverband Schweriner Umland in absehbarer Zeit kein Trennsystem in der Ortslage Böken geplant. Durch die Mehrmengen an Mischwasser (insbesondere an Regenwasser) aus dem geplanten Wohngebiet wird in der Kläranlage Böken eine bessere Reinigungsleistung erzielt.

Die wasserrechtliche Genehmigung und Inaussichtstellung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers liegt vor.

- Brandschutz und Löschwasserbereitstellung:

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung geschaffen. In Bezug auf § 14 LBauO M-V wird auf die Abschichtung im Zuge der Baugenehmigungs- oder anzeigeverfahren verwiesen. Die Löschwasserbereitstellung ist nach Angaben des Amtes Lützow-Lübstorf durch die Zisterne im Bereich Trebbower Weg, Böken/ Flur 1/ Flurstück 45/9 gesichert. Laut Löschwasserkataster liegt die gesicherte Durchflussmenge bei 48 m³/h auf 2 Stunden. Dies bedeutet, dass weiche Bedachungen nicht umsetzbar sind, ggf. bei geeigneter Nachweisführung. Aus Sicht der Gemeinde ist der Grundschutz gesichert.

- Energieversorgung:

Für die Energieversorgung liegen Leitungen der WEMAG im Straßenbereich. Eine überörtliche Gasleitung liegt im Cramoner Weg.

- Fernmeldeversorgung:

Zur Fernmeldeversorgung liegen Leitungen entsprechend im Cramoner Weg. Zusätzlich werden Telekommunikationskabel in den Straßenbereich verlegt.

6.7 Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zwischen dem Cramoner Weg und dem Baugebiet:

Es wird weiterhin eine private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. IV. Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen zur Abschirmung des Plangebietes gegenüber der Straße getroffen. Mit der 1. Änderung soll die Anpflanzung auf Sträucher beschränkt werden; die Anpflanzung von Bäumen wird nicht mehr verfolgt. Es ist eine starke Verschattung zu befürchten, die auch die Nutzung von Solarenergie auf den Gebäuden einschränken würde. Es wurde eine Festsetzung getroffen, die dem dauerhaften Erhalt der Anpflanzung dient.

Grünfläche nördlich angrenzend an das WA:

Es wird eine private Grünfläche für die Anlage einer Obstwiese festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV war die Fläche überwiegend Bestandteil der festgesetzten Grünfläche; zu einem geringen Anteil wird Baugebietsfläche (WA) beplant. Die Festsetzung wurde neu getroffen; es sind heimische Arten zu nutzen. Weiterhin wurde festgelegt, wie die Flächen unterhalb der Obstgehölze zu nutzen sind. Es wurde eine Festsetzung getroffen, die dem dauerhaften Erhalt der Anpflanzung dient.

Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote:

Die bestehende Festsetzung wurde überarbeitet. Die Formulierungen wurden unter Bezugnahme auf die entsprechenden Rechtsgrundlagen überarbeitet, mit dem Ziel eindeutige, rechtssichere Festsetzungen zu erreichen. Inhaltlich hat sich nichts an den Vorgaben zur Bepflanzung mit Einzelbäumen geändert; die Heckenanpflanzung bei Einfriedungen wurde ebenfalls präzisiert. Von der Dachbegrünung wurde abgesehen, da hier eine zu starke Einschränkung des Eigentums einhergeht.

Für die Festsetzung der Baumarten wurde die ursprüngliche Festsetzungsmethodik der bereits rechtskräftigen Satzung gewählt. Zur Klarstellung wird hier aufgenommen, dass Bäume 1. Wuchsordnung größer als 20 m sind und Bäume 2. Wuchsordnung sind kleiner 20 m Höhe.

Unter Bezugnahme auf das Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB und unter Bezugnahme auf die konkrete Bewertung werden Maßnahmen zum Artenschutz aufgenommen. Hier geht es maßgeblich um Vorsorgemaßnahmen bei Erdarbeiten für Amphibien und Reptilien sowie um Baufeldfreimachungen und Beräumungen der Flächen durch Entfernung von Gehölzen. Hier ist der Zeitraum auf den 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar des Folgejahres festgelegt. Siehe hierzu detailliert die Festsetzungen zum Artenschutz.

Von der ursprünglichen Absicht die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu regeln wurde Abstand genommen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes zu sichern. Hierfür wurden abschließende Regelungen getroffen. Dies erfolgte zwischen dem Landwirt und dem Vorhabenträger. Die Ergebnisse werden im städtebaulichen Vertrag so geregelt, dass keine Aufwendungen für die Gemeinde für die Herstellung und 25jährige Unterhaltung verbleiben. Die Veränderung der Ausgleichs- und Ersatzfläche bei gleichzeitiger Reduzierung des Plangeltungsbereiches führte zu einer nochmaligen Beteiligung der Behörden und TÖB.

6.8 Sonstige Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der bereits realisierten Planung sowie dem planerischen Ziel für das Allgemeine Wohngebiet gemäß der vorliegenden 1. Änderung wurden bzw. werden Flächen für die Realisierung des Ausgleichs und Ersatzes festgesetzt. Da die weiteren, ursprünglich geplanten, westlich gelegenen Baugebietsteile bereits von der Genehmigung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. IV ausgenommen wurden, sind hierfür auch keine Flächen für den Ausgleich und Ersatz mehr vorzuhalten. Die Gemeinde nutzt das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung gleichzeitig für die Aufhebung der Festsetzungen für diese Teilflächen. Somit wird eine Umgrenzung der Flächen für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt.

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Ausgleichsflächen gemäß der Berechnung nach HZE 2018 berücksichtigt. In gleicher Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird eine Teilaufhebung durchgeführt. Die nicht mehr erforderlichen Ausgleichsflächen, mangels Eingriffsflächen für nicht genehmigte Baugebiete oder wegen Neubilanz entfallend (im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes) werden aufgehoben. Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die Bestimmung der neuen Planungsziele und für die Aufhebung der Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht mehr benötigt werden, erstellt.

Nach Durchführung und Abschluss des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung ist dann die Aufhebung von planungsrechtlichen Festlegungen aufgrund des Bebauungsplanes erreicht.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden vom Grundsatz her übernommen; einige Anpassungen wurden vorgenommen.

Die Dachform wurde um Walmdächer ergänzt.

Die Dachneigung wurde mit einem größeren Spektrum festgesetzt als vorher, so dass auch Gebäude mit einer geringen Dachneigung ab 22° entstehen können. Die Festsetzung zum Dachüberstand lässt nun eine etwas größere Tiefe bis 60 cm zu.

Auf die Festsetzungen zu den Wegen u.ä. wird komplett verzichtet; maßgeblich für die Versiegelung ist die GRZ.

Bei den Einfriedungen wurde auf die Festsetzung des Materials verzichtet.

Die Gemeinde ließ sich bei den Festsetzungen zur örtlichen Gestaltung maßgeblich von der bestehenden rechtskräftigen Satzung leiten. Aus Sicht der Gemeinde sind neben den zulässigen Dachdeckungsmaterialien, die explizit hervorgehoben wurden, auch weitere Dachdeckungen zulässig. Unter Berücksichtigung der regenerativen Energien und der Nachhaltigkeitskriterien sind die Verwendung von begrünten Dächern und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit z.B. begrünten Dächern sind Dachneigungen bis zu 20 bis 22 Grad in der Regel für extensive Dachbegrünungen gut geeignet. Diesem wird durch die Vorgaben des Planes entsprochen. Für das örtliche Klima werden Fassadenbegrünungen empfohlen jedoch nicht festgesetzt. Empfohlen wird, Carportdächer zu begrünen.

Für die Freiflächengestaltung sollte wasserdurchlässiges Pflaster (Rasengittersteine) verwendet werden, um Teilfunktionen des Bodens zu erfüllen. Fugenreiches begrüntes Pflaster ist darüber hinaus entsprechend dorftypisch.

8. Flächenbilanz

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Flächen in einer Größe von ca. 3,65 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Tab. 1: Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m²]	
Baugebietsflächen		9.714,40
WA	9.714,40	
Verkehrsflächen		1.461,80
Straßenverkehrsfläche	307,10	
Verkehrsfläche bes. ZB "V"	1.154,70	
Grünflächen		568,80
Schutzpflanzung, privat	359,90	
Obstwiese, privat	208,90	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(5.800)	(5.800)
Sonstige Planzeichen		24.809,80
Umgrenzung der Flächen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV	24.809,80	
Fläche des Geltungsbereiches		36.554,80 m² ≈ 3,65 ha

* 5.800 m² Fläche befinden sich außerhalb des Plangebietes und gehen somit nicht in die Flächenbilanz des Bebauungsplanes ein.

Die zukünftigen Ausgleichs- und Ersatzflächen in Höhe von etwa 5.800 m² befinden sich in dem Bereich der Teilaufhebung. Die Flächen werden extern festgelegt, da sie keine direkte Verbindung zum Bebauungsplan haben. Die Flächen werden dauerhaft gesichert.

9. Umweltschützende Belange

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beachtlich. Es ist beachtlich, dass aufgrund des Bebauungsplanes Nr. IV bereits eine planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben besteht und entsprechende Auswirkungen auf die Umwelt bereits im Aufstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplanes geregelt wurden. Mit der Aufstellung der 1. Änderung wird das Konzept zur Entwicklung der Siedlungsflächen grundsätzlich weiterhin wie mit dem Bebauungsplan Nr. IV verfolgt.

9.1 **Schutzgebiete/ Schutzobjekte**

9.1.1 **Natura 2000-Gebiete**

Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildungen).

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 2334-306 „Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)“
ca. 3,1 km südöstlich des Plangebietes

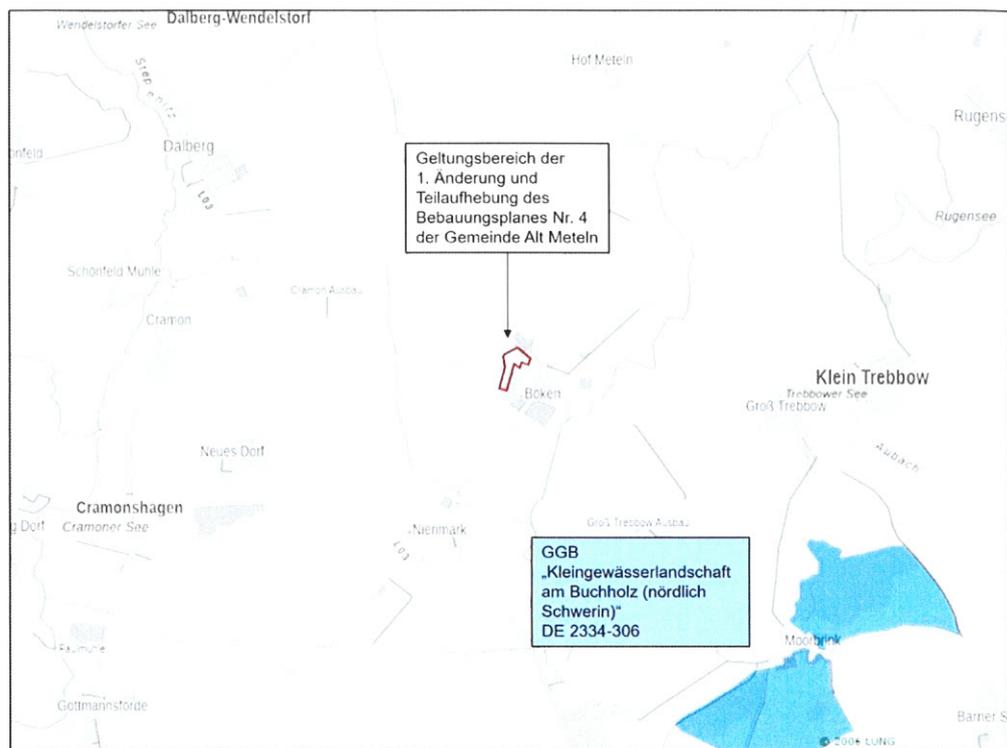


Abb. 4: Lage und Ausdehnung der internationalen Schutzgebiete (GGB), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Europäische Vogelschutzgebiete (VSG):

- DE 2233-401 „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast- Maurine“,
ca. 2,7 km westlich des Plangebietes
- DE 2235-402 „Schweriner Seen“,
ca. 3,1 km östlich des Plangebietes

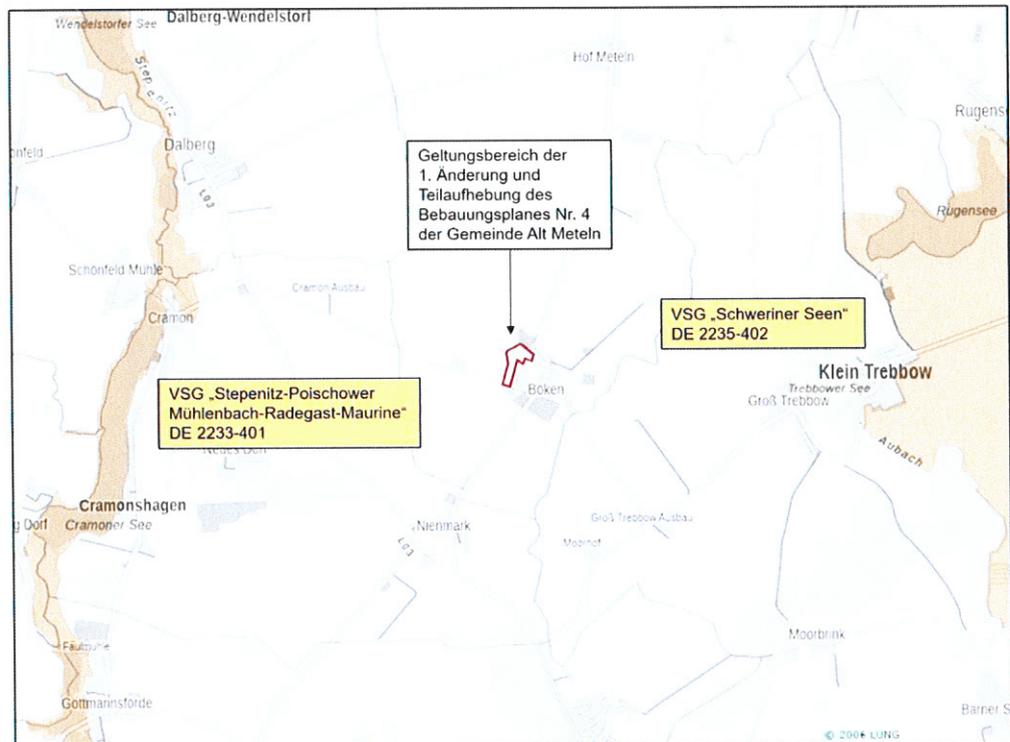


Abb. 5: Lage und Ausdehnung der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

9.1.2 Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

Folgende Landschaftsschutzgebiete befinden sich in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

Landschaftsschutzgebiet (LSG):

- „Stepenitztal“ (Nr. 017),
ca. 1,8 km westlich des Plangebietes
- „Schweriner Außensee [Nordwestmecklenburg]“ (Nr. 138b),
ca. 2,4 km östlich des Plangebietes

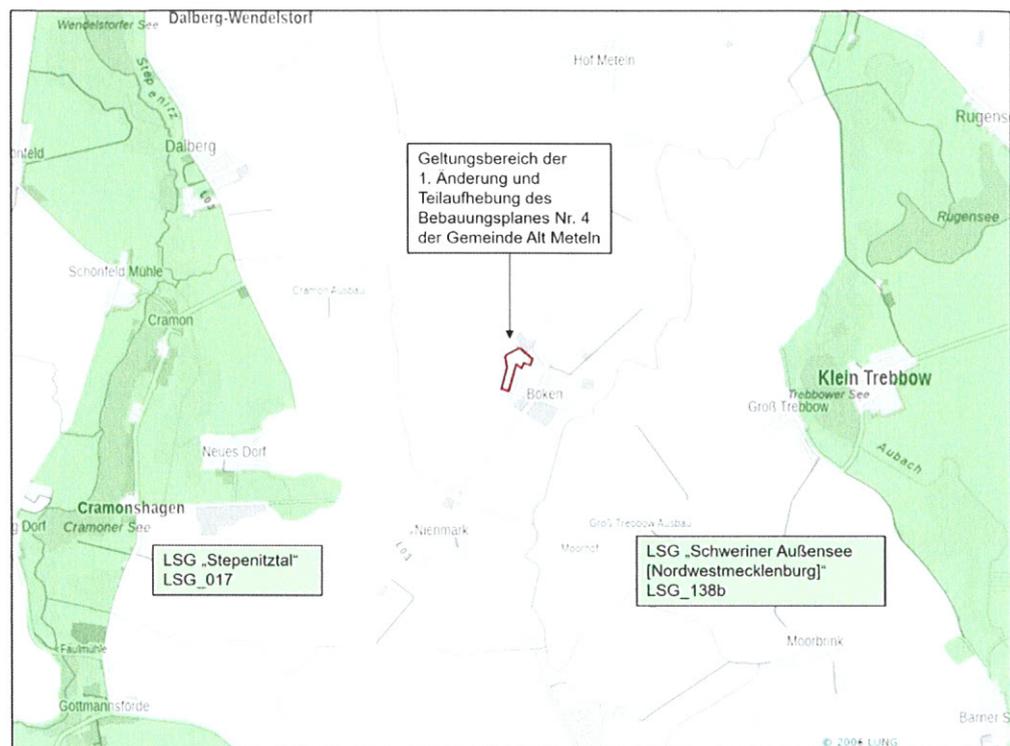


Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Die Fläche ist derzeit bereits mit dem Bebauungsplan Nr. IV beplant; bislang wurde die Realisierung nur auf einer Teilfläche vorgenommen; aufgrund des bestehenden Baurechts könnte jedoch bereits eine weitere Umsetzung der Planung erfolgen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderung und Teilaufhebung ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die internationalen und nationalen Schutzgebiete keine andere Situation zugrunde zu legen und eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Planung ist nicht zu befürchten. Weiterhin liegt das Plangebiet in großer Entfernung zu den Schutzgebieten. Beeinträchtigungen der geschützten Arten und Artengruppen sowie der geschützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwarten.

9.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. In der Umgebung außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um Naturnahe Feldhecken, Naturnahe Feldgehölze und Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation. Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Hecke, Biotop-Nummer NWM19095, befindet sich unmittelbar am südlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches. Ein Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope ist nicht vorgesehen.

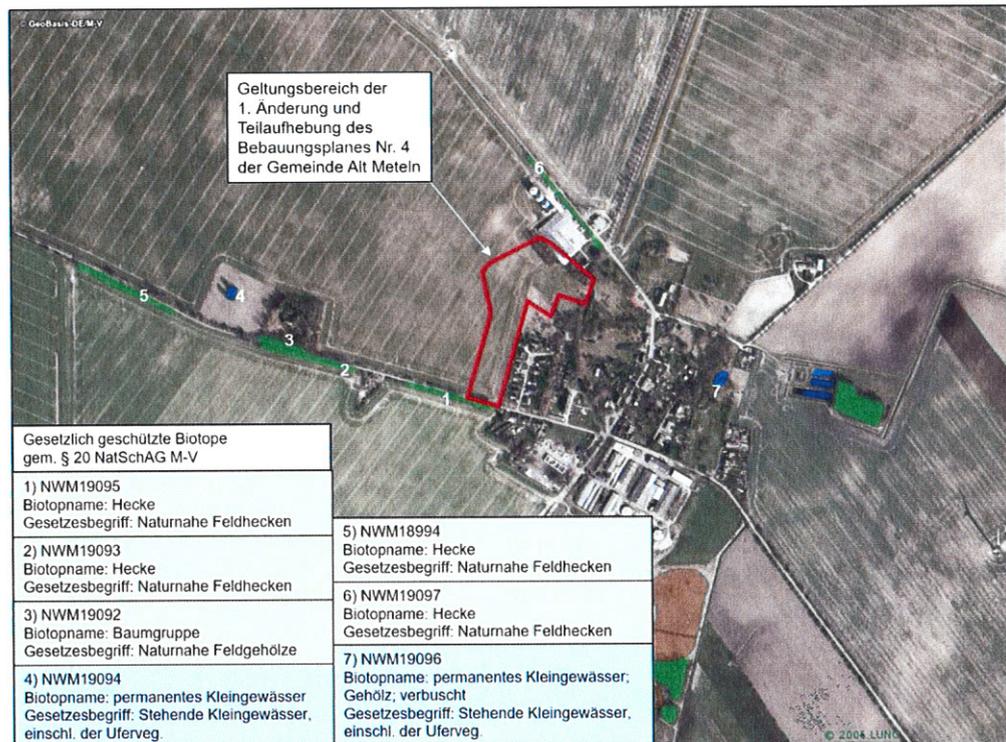


Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

9.1.4 Trinkwasserschutzgebiete

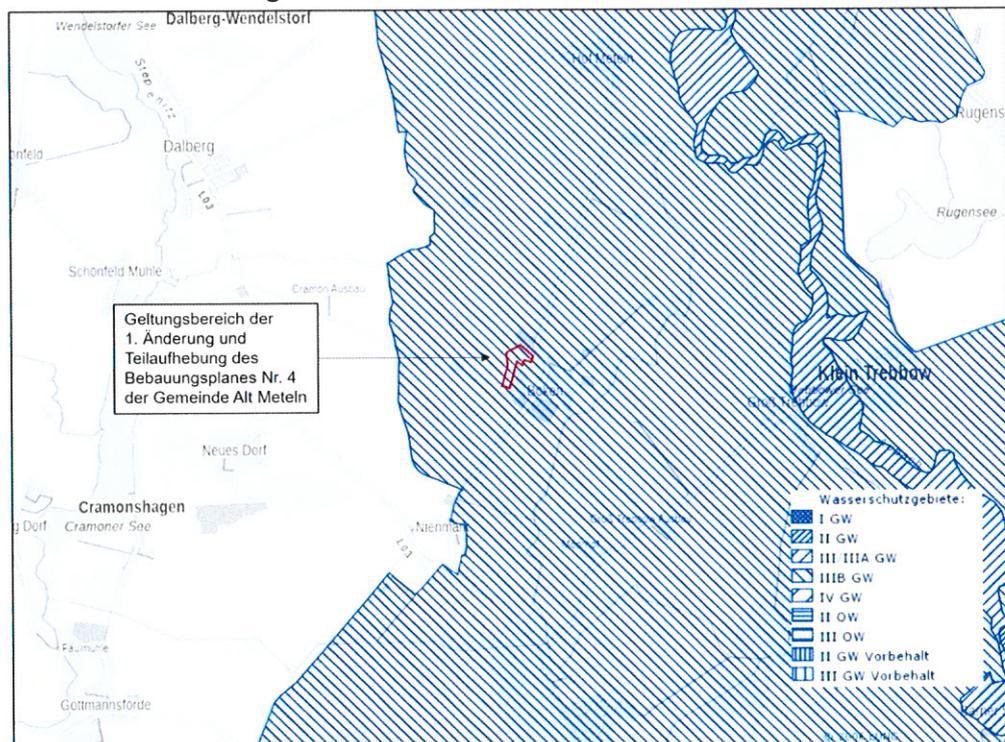


Abb. 8: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B (Schwerin).

9.1.5 Baumschutz

Es sind keine geschützten Bäume gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V betroffen.

9.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Ausgleichsflächen gemäß der Berechnung nach HZE 2018 berücksichtigt. In gleicher Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV wird eine Teilaufhebung durchgeführt. Die nicht mehr erforderlichen Ausgleichsflächen, mangels Eingriffsflächen für nicht genehmigte Baugebiete oder wegen Neubilanz entfallend (im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes) werden aufgehoben. Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV für die Bestimmung der neuen Planungsziele und für die Aufhebung der Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht mehr benötigt werden, erstellt.

9.2.1 Bestandsaufnahme nach Begehung und Luftbild (2022)

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich in Böken angrenzend an den Cramoner Weg. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Betrieb. Im Nordwesten und Westen grenzt das Plangebiet an Ackerflächen.

Im Süden wird der Geltungsbereich vom Cramoner Weg mit angrenzendem geschützten Gehölzbiotop, abgegrenzt. Im Osten befinden sich Grundstücksflächen der Siedlungsbiotope.

Vorhandene Bestandsstrukturen im Plangebiet

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Das Plangebiet besteht zum Großteil aus einer Ackerfläche (ACS, Sandacker).

Im Süden sind Grünflächen (RHU, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte) und Gehölzstrukturen (BLS, Laubgebüsch bodensaurer Standorte) vorhanden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Cramoner Weg (OVL, Straße).

9.2.2 Eingriffsermittlung

Bestandsbiotope

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3,0
12.1.1	ACS	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,0

Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 3: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: im Westen, Süden und Osten Wohnbebauung und der Cramoner Weg. Im Norden ist ein landwirtschaftlicher Betrieb, als Störquelle ermittelt worden.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Da sich die Fläche des gesamten Plangeltungsbereiches in einem Abstand von weniger als 100 m zu Störquellen befindet, wird auf die Darstellung des Lagefaktors im Bestandsplan verzichtet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

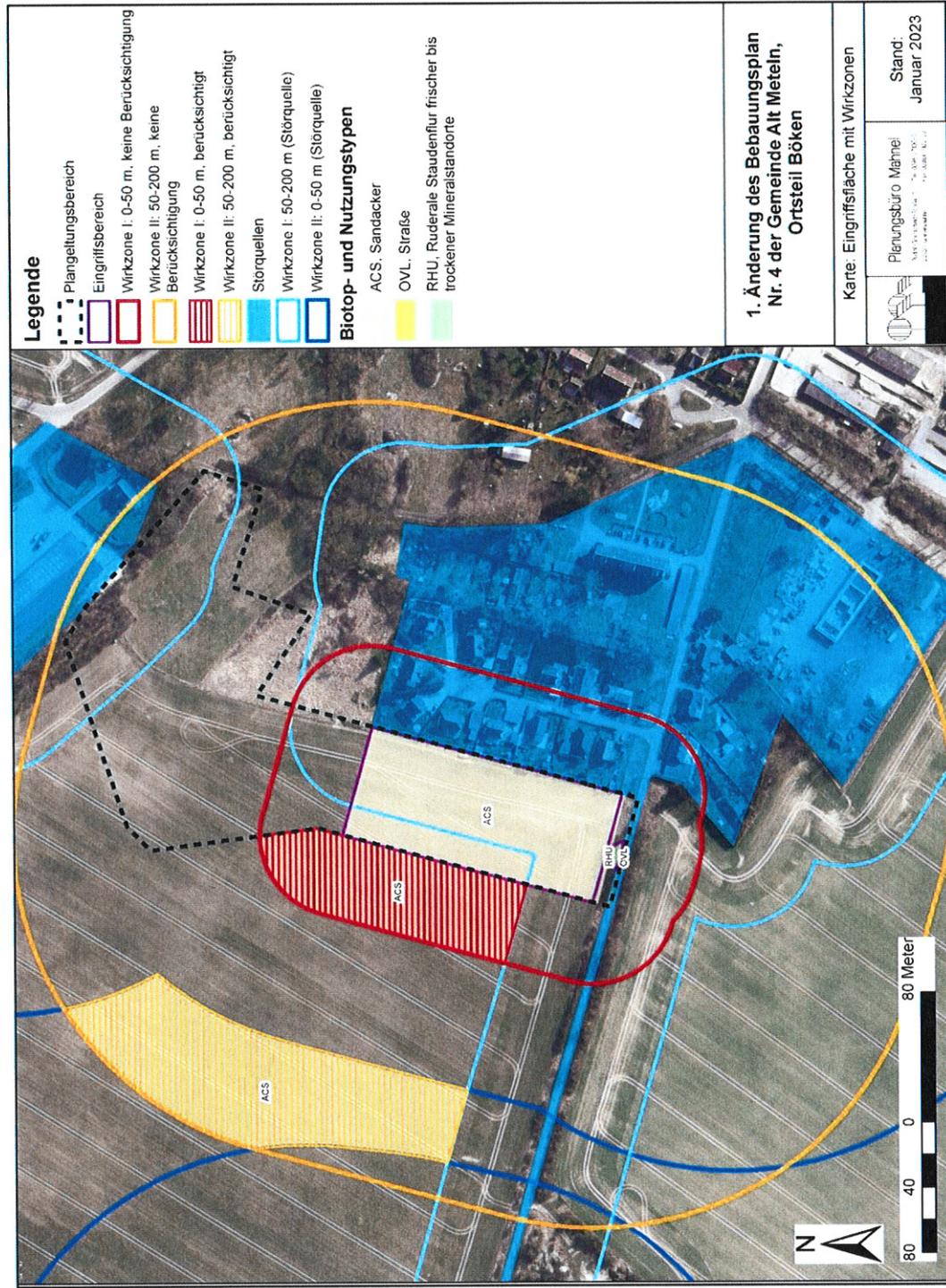


Abb. 9: naturräumlicher Bestand, Eingriff und Wirkzonen

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 4: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
RHU, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	80,00	3,0	0,75	180,00
ACS, Sandacker	10.784,00	1	0,75	8088,00
Summe Funktionsverlust	10.864,00			8.268,00

Ermittlung der Versiegelung

Tab. 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Allgemeines Wohngebiet, maximale Versiegelung (GRZ (0,4) + Überschreitung (50%) = 0,6)	5.826,00	0,5	2.913,00
Verkehrsfläche (vollversiegelt)	1.154,00	0,5	577,00
Summe Versieglung	6.980,00		3.490,00

Berechnung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen und für die Versiegelung und Überbauung mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich 50% Überschreitung, insgesamt 0,6 ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 11.758,00 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 6: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m ²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	8.268,00
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	3.490,00
Multifunktionaler Kompensationseingriff	11.758,00

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
<ul style="list-style-type: none"> • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
<ul style="list-style-type: none"> • Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
<ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none"> • Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen verbunden:

Brutvögel:

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien getroffen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Südwesten von Böken und grenzt im Osten und Süden an Siedlungsstrukturen. Das Plangebiet besteht bis auf den

straßenseitigen Hochstaudensaum mit Gebüsch im Süden ausschließlich aus Ackerflächen.

Das Plangebiet liegt so wie auch die benachbarten Gebäude, im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft bei Böken“. Das Plangebiet schließt sich an die vorhandene Bebauung von Böken an und stellt somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschüttheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Ermittlung des Kompensationsumfanges

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 11.758,00 m² EFÄ.

Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens soll eine externe Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 5, der Flur 1 der Gemarkung Böken in der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ umgesetzt werden.

Ursprünglich war vorgesehen die Maßnahme innerhalb des Plangeltungsbereiches zu regeln. Davon wurde Abstand genommen. Es hat sich ergeben, dass die Landwirte eine andere Absicht für die Regelung des Ausgleichs und Ersatz durch Bereitstellung anderer Flächen empfehlen. Deshalb wurde die Erstellung des erneuten Entwurfs und das erneute Beteiligungsverfahren erforderlich. Die Ausgleichsfläche ist im Nahbereich und zwischen Landwirtschaftsbetrieb und dem Plangebiet bzw. der bebauten Flächen des Plangebietes vorgesehen.

Die für Ausgleich und Ersatz vorgesehene Fläche ist ein Teil der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Böken festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzfläche. Insofern wird die Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung und mit den übergeordneten Zielen von Natur- und Landschaftspflege gesehen. Ein Landschaftsplan für die Gemeinde liegt nicht vor. Die Maßnahme wird abschließend im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Anforderungen der Naturschutzbehörde werden beachtet. Für die Gemeinde wird eine dauerhafte Verfügungsbefugnis über die Ausgleichsfläche mittels Baulast geregelt. Darüber hinaus werden im städtebaulichen Vertrag die Kosten für die Sicherung und für die Pflege der Fläche berücksichtigt. Grundlage ist ein konkreter Pflegeplan der die Anforderungen von Punkt 2.5.1 der HZE 2018 beachtet. Die im Zusammenhang mit der Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten werden rechtlich abgesichert. Hierzu gehören die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme „Streuobstwiese“. Die rechtliche Sicherung der Pflege wird für die Dauer von 25 Jahren abgesichert.

Der städtebauliche Vertrag zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss unter Berücksichtigung der Kenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren abschließend verhandelt und dann den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Auf der Fläche soll die Maßnahme 2.51 „Anlage von Streuobstwiesen“ aus der Anlage 6 aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018 umgesetzt werden.

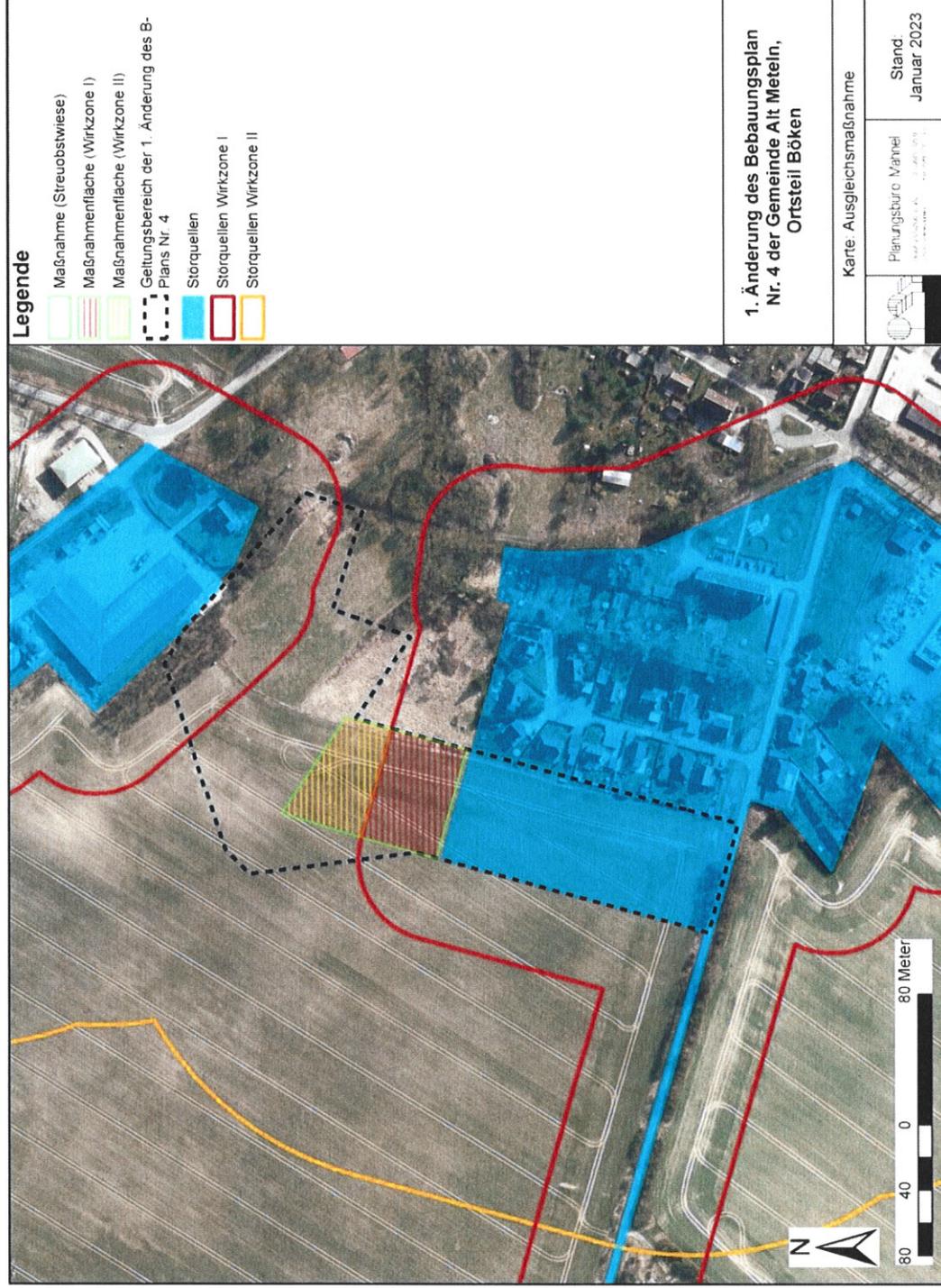


Abb. 10: Ausgleichsmaßnahme

Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehene Fläche stellt sich derzeit (Mai 2023) als intensiv genutzte Wiesen-/Weidefläche dar.

Die Streuobstwiese ist auf einer Fläche von rund **5.800 m²** anzulegen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich alte Kultursorten gemäß untenstehender Pflanzliste zu verwenden:

alte Kultursorten:

- Apfelsorten (*Malus spec.*):
- „Mecklenburger Königsapfel“,
- „Mecklenburger Orangenapfel“,
- „Doppelmelone“,
- „Doppelter Nonnenapfel“,
- „Gelber Richard“
- „Prinzenapfel“
- „Doberaner Renette“
- „Träubchenapfel“
- Birnensorten (*Pyrus spec.*):
- „Augustbirne“,
- „Grumbkower Butterbirne“
- „Goldrenette Römischer Kikker“
- „Gräfin von Paris“
- „Wallbirne“
- „Klevenowsche Birne“.
- Kirschsorten (*Prunus spec.*):
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- „Schneiders Späte Knorpelkirsche“,
- „Hedelfinger Riesenkirsche“
- „Kassens Frühe Herzkirsche“.
- Pflaumensorten (*Prunus spec.*):
- „Frühe Fruchtbare“,
- „Italienische Zwetsche“.

Auf der Ausgleichsfläche ist in Abständen zwischen 9 m und 12 m ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Ebenfalls werden Wildobstsorten in der Pflanzliste mit aufgeführt, da diese laut dem Artenschutzgutachter wertvollere Gehölzstrukturen für Brutvögel und Insekten sind. Eine 5-jährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Diese Schutz Einrichtung ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen.

Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und maximal zweimal im Jahr ist eine Aushagerungsmahd zwischen dem 01.07. und 30.10 mit Abfuhr des Mähgutes im 1. bis 5. Jahr durchzuführen.

Ab dem 6. Jahr ist ein jährlicher Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang nicht vor dem 01. 07. durchzuführen. Die Mahd ist mit einer Mahdhöhe von mindestens 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken durchzuführen. Das Ausbringen von Düngemitteln oder PSM ist nicht zulässig.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt 2.51 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen.

Mit einer, für den Eingriff auszugleichenden Flächengröße von rund **5.800 m²** liegt die Maßnahme über der geforderten Mindestflächengröße von 5.000 m². Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen. Mit der Herstellung eines vielfältig gestalteten Lebensraums wird die Strukturarmut innerhalb von Agrarlandschaften beseitigt.

Tab. 7: externe Kompensationsmaßnahme (KM)

interne Kompensationsmaßnahme (KM)	Fläche [m ²] der kompensationsmindernden Maßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächen- äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
Anlage von Streuobstwiese	2870,69	3	0,5	4306,04
Anlage von Streuobstwiese	2928,73	3	0,85	7468,26
Summe externe KM	5.799,42 ≈ 5.800,00			11.774,30

9.2.3 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. IV der Gemeinde Alt Meteln ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 11.758,00 m² EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 11.758,00 m² EFÄ soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten/ Eingriffsflächenäquivalenten auf dem Flurstück 5 der Flur 1 der Gemarkung Böken in der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ realisiert werden.

Nach der Realisierung von 11.774,30 m² KFÄ kann der Eingriff von 11.758,00 m² EFÄ in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 8: Übersicht über die Flächenäquivalente Bedarf und Planung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	- Ausgleichsmaßnahme „Anlage von Streuobstwiesen“
11.758,00 m ² EFÄ	11.774,30 m ² KFÄ

Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
11.758,00 m² EFÄ	11.774,30 m² KFÄ

Eine gesonderte Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsgrundstücken ist nicht erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gesamtheitlich erstellt, so dass auf Zuordnungsfestsetzung verzichtet werden kann. Die Verantwortlichkeit liegt beim Vorhabenträger. Dies wird durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.3 Regelung der Ausgleichs- und Ersatzflächen für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. IV

Anlass ist die Neubilanz für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV, für die Eingriffsflächen der Wohnbebauung und der Verkehrsflächen.

Um einen Bezug zur ursprünglichen Ausgleichsregelung herzustellen wurde eine Zuordnung der ursprünglich ermittelten Ausgleichsflächen zu den ursprünglich ermittelten Eingriffsflächen vorgenommen.

Somit steht jeder Eingriffsfläche E1, E2, E3, E4 und unabhängig von seiner Genehmigung eine Ausgleichsfläche zur Verfügung, es handelt sich um die Ausgleichsflächen A1, A2, A3, A4.

Bei der Genehmigung des Bebauungsplanes für die Eingriffsflächen 1 und 2 wurde überproportional Ausgleichsfläche zugeordnet ohne dass eine konkrete Bewertung der Sachverhalte erfolgt ist.

Nunmehr findet eine Neubewertung statt.

Dies führt dazu, dass proportional die Ausgleichsflächen den Eingriffsflächen zugeordnet wurden.

Die außerhalb des genehmigten Bereiches gelegenen Ausgleichsflächen A4 (und a4) werden nicht weiter beachtet.

Innerhalb des genehmigten Teilbereiches des Bebauungsplanes bleiben nach der Zuordnung Ausgleichsflächen für die Teilbereiche A1, A2, A3 und Rest A4. Da die Eingriffsflächen E3 und E4 entfallen, entfallen auch die Ausgleichsflächen A3, A4 und natürlich a3 und a4.

Für diese Bereiche wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes vorgenommen. Der Bereich A1, der dem Eingriffsbereich E1 zugeordnet ist, wird nicht weiter beachtet. Er bleibt außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Gemeinde ist im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken der Anregung im Zusammenhang mit einer Präzisierung des Flächenanteils A1 für die Eingriffsfläche E1 nicht weiter gefolgt. Dies ist Gegenstand der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 und auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4 entsprechend zu bewerten. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bezieht sich maßgeblich auf die betreffenden

Planinhalte der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 und die extern zu berücksichtigenden Ausgleichs- und Ersatzflächen. Dies ist Gegenstand der Begründung.

Da die Ausgleichsfläche 2, die ursprünglich zugeordnet wurde, nach Bewertung mit dem Modell HZE 2018 für die heutigen Eingriffsflächen zu groß gemessen ist, auch in Bezug auf die gewählte Ausgleichsmaßnahme, entfällt auch ein Teil der Fläche A2 und kann aufgehoben werden.

Somit ergibt sich, dass in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Neuregelung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV für die Bebauung, für die Grünflächen und für die Ausgleichsflächen erfolgt und im Geltungsbereich auch die Aufhebung der nicht mehr relevanten Ausgleichsflächen einhergeht.

Im Rahmen der Planbearbeitung hat sich mit dem erneuten Entwurf die Regelung zur Ausgleichs- und Ersatzfläche geändert. In der nachfolgenden Textkarte, Abbildung 12, ist noch die Ausgleichsfläche unmittelbar am Plangebiet vorgesehen. Dies verändert sich durch die entsprechende Lage auf dem Flurstück 5 der Gemarkung Böken Flur 1.

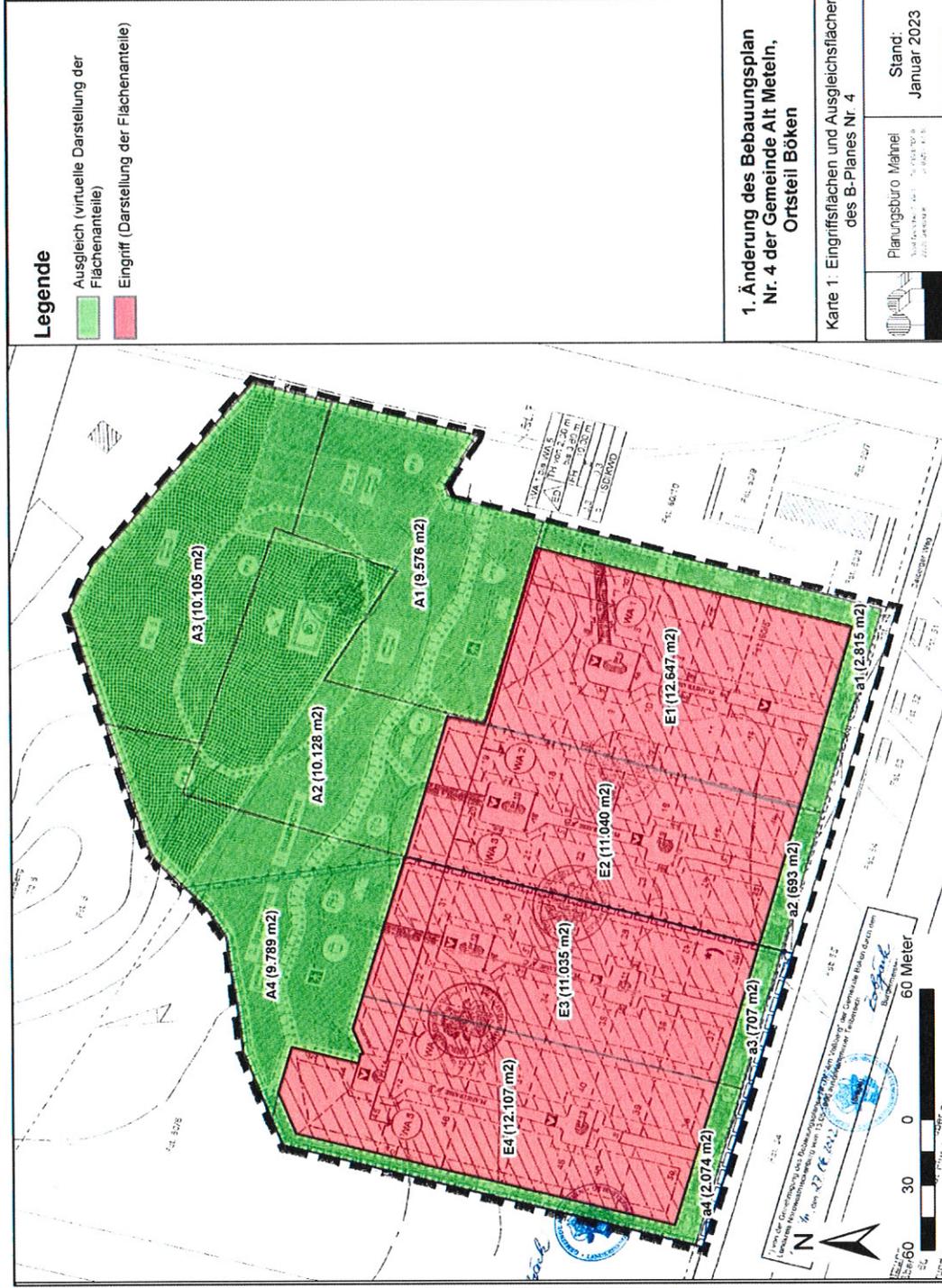


Abb. 11: Eingriffs- und Ausgleichsflächen des B-Plan Nr. IV

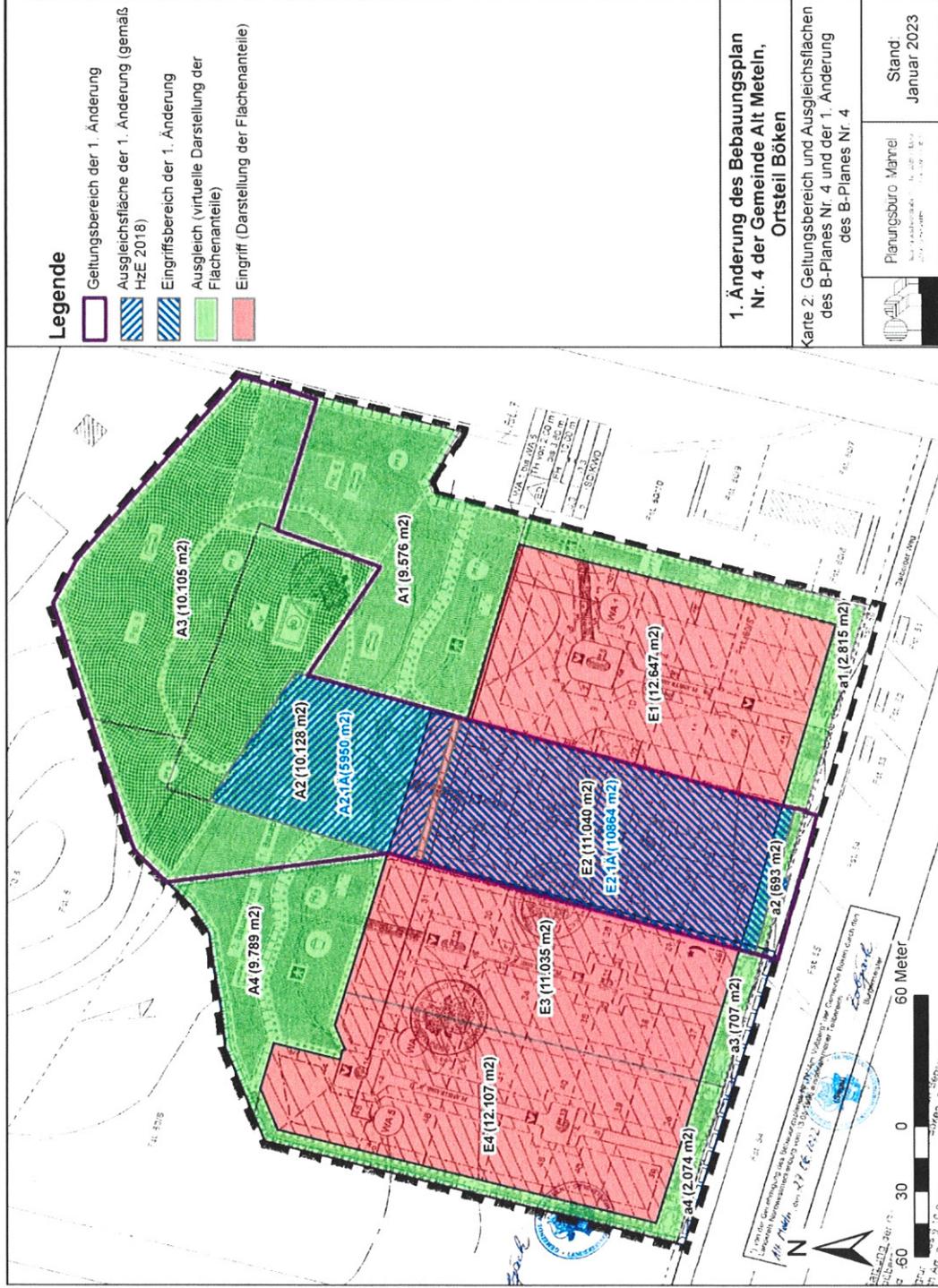


Abb. 12: Geltungsbereich und Ausgleichsflächen des B-Planes Nr. 4 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. IV



Abb. 13: externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 5 der Gemarkung Böken Flur 1

10. Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. IV mit seinen Festsetzungen ist derzeit bereits beachtlich.

Aufgrund der 1. Änderung und Teilaufhebung sind keine anderen Auswirkungen als aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes Nr. IV beachtlich.

Nördlich des Plangebietes befindet sich wie bereits beim Aufstellungsverfahren für die Ursprungssatzung die Gut Böken KG. Es handelt sich um einen familiären landwirtschaftlichen Betrieb. Der Betrieb bewirtschaftet 1.335 ha konventionell. Es werden Eigen- und Pachtflächen bewirtschaftet. Die Ernteprodukte der Gut Böken KG werden in der Siloanlage in Böken aufbereitet, eingelagert und sukzessive verkauft und verladen. Störende Auswirkungen auf die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung waren bisher nicht zu befürchten. Insofern wird auf weitergehende gutachterliche Überprüfungen verzichtet. Die Gemeinde hat sich nach Eingang und Bewertung der Stellungnahmen nochmal vergewissert.

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. IV für das Gebiet „Am Voßberg“ seinerzeit aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung zu schaffen. Es besteht bereits Planungsrecht für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV wird der Bebauungsplan auf die heutigen Anforderungen angepasst. Im Zusammenhang mit dem bereits bebauten Gebiet „Am Voßberg“ sind als Indikator keine Beeinträchtigungen durch den Landwirtschaftsbetrieb zu bewerten. Die Entfernung zum Landwirtschaftsbetrieb beträgt mindestens 200 m. Die technischen Anforderungen erfolgen nach Norden über Hof Westphalen und die Dorfstraße; Auswirkungen durch den Verkehr werden somit als unerheblich eingeschätzt. Die örtliche Situation hat sich seit dem Zeitpunkt der Urplanaufstellung nicht verändert. Die Vorgaben des Landwirtschaftsbetriebes wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen. Die Betriebsbeschreibung für den Standort Böken wird eingefügt.

„Betriebsbeschreibung Standort Böken

Der Betriebsstandort wurde 1992 gebaut. Im ersten Schritt wurden zwei freitragende Hallen errichtet, die zur Lagerung von Getreide und Raps dienen. Im Jahr 2004 wurde die von weiten sichtbare Getreideanlage errichtet mit vier Silozellen. 2015 wurde die Anlage noch um eine Silozelle erweitert.

Die Silozellen werden zur Lagerung der Druschfrüchte vom Gut Böken genutzt. Dazu werden die Zellen zur Zeit der Ernte von Juli bis Oktober einmal mit zum Teil naturtrockenen Produkten wie Getreide Raps, Mais oder Sonnenblumensaat gefüllt. Falls die Druschfrüchte zu feucht geerntet werden, besteht die Möglichkeit diese mit einem Durchlauftrockner zu trocknen, um sie lagerfähig zu machen.

In diesem Trocknungsvorgang werden die Produkte kontinuierlich erwärmter Luft ausgesetzt, bis sie einen Feuchtegehalt von 15 % bzw bei Raps einen Feuchtegehalt von 9% erreichen.

An normalen Erntetagen wird eine Menge von ca. 350 t von umliegenden Feldern zur Anlage transportiert. Dies erledigen betriebseigene Schlepper mit Großraummuldenkippern die ca. 23 to Nettogewicht transportieren können, so dass es an Erntetagen in der Zeit von 11.00 bis 23.00Uhr durchschnittlich zu 17 Anlieferungen kommt. Die Anfuhr erfolgt ausschließlich über die Zufahrt über „Hof Westphalen“

Nach der Einlagerung in den Silos ist es erforderlich, die Produkte auf eine Temperatur von 14 Grad Celsius abzukühlen, um einer Ausbreitung und Vermehrung von Lagerschädlingen (Kornkäfern ...) vorzubeugen. Dies erfolgt mit kühler Frischluft, die über Gebläse in den Getreidestapel eingeblasen wird.

Bei der Auslagerung kommt es tageweise von 07:00-17:00 Uhr zu 13 bis 15 Bewegungen durch Sattelzug-LKWs, die aufgrund ihrer Bauweise ca 26 to Zuladung transportieren können. Die Abfuhr erfolgt ausschließlich über die Betriebszufahrt „Hof Westphalen“.

Die Förderwege der Produkte sind ausschließlich mechanisch und nicht pneumatisch. Es handelt sich um geräuscharme Becherelevatoren, Trogkettenförderer und Schecken.

Die Geräuschentwicklung der Förderaggregate und Gebläse führte bisher zu keinen Beschwerden durch Nachbarn. Es entstehen bei dieser Art der Körnerkonservierung keine unangenehmen Gerüche, da es in keinster Weise zu Gärprozessen kommt.

Es gibt keine (geforderten) Gutachten bezüglich Emissionen aber z.B. eine Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises die Sie bitte der Anlage entnehmen.

Zwischen den Gebäuden des Betriebes und dem Wohngebiet werden nur gewöhnliche Feldarbeiten verrichtet wie Bodenbearbeitung, Ausbringung von Pflanzenschutzmittel, Ausbringung von Düngemitteln, Aussaat – oder Erntearbeiten. Auf dem Hof selbst kommt es im normalen Betrieb zu keinen nennenswerten Emissionen.....“

Die Angaben wurden vom Landwirtschaftsbetrieb für die Abwägung bereitgestellt. Zudem erfolgt eine Bezugnahme auf die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 13.05.2015. Dort wurden Vorgaben für die Einhaltung der TA Lärm gemäß Anforderung der Wohnnutzung tagsüber von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) geregelt. Auf weitere Ausführungen der Baugenehmigung vom 13.05.2015 wird nicht eingegangen. Die Verträglichkeit der Vorhaben und der heranrückenden Wohnbebauung wurde somit nachgewiesen.

11. Klimaschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. IV mit seinen Festsetzungen ist derzeit bereits beachtlich.

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die als Baugebietsflächen (WA) festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits als Baugebietsflächen (WA) festgesetzt.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Es wird eine bereits mit einem Bebauungsplan beplante Fläche in Böken überplant. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV. Eine Realisierung des Bebauungsplanes Nr. IV wurde bislang nur für einen Teilbereich vorgenommen; innerhalb der 1. Änderung noch nicht.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung wird das Konzept zur Entwicklung der Siedlungsflächen grundsätzlich weiterhin wie mit dem Bebauungsplan Nr. IV verfolgt.

Im Zusammenhang mit der Bodenschutzklausel hatte sich die Gemeinde mit der GRZ und der Größe der Grundstücke zu beschäftigen. Die GRZ ist im Zuge dieses Planverfahrens auf 0,4 erhöht worden, um eine den Bedürfnissen entsprechende Bebauung zuzulassen. Die Größe der Grundstücke entspricht dem im vor Ort vorhandenen Spektrum. Kleinere Grundstücke und eine verdichtete Bebauung oder mehrgeschossige Bebauung sind nicht gewünscht.

12.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Wohnstandort wird gesichert. Es wird nach wie vor die Nutzung für eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets vorbereitet, so dass aufgrund der 1. Änderung nicht mit einer Zunahme der Bevölkerung gegenüber dem Ursprungsplan zu rechnen ist. Real wird die Bevölkerung zunehmen, da bislang keine Umsetzung der Planung erfolgte.

Der Landwirt wird bereits im Zuge der Aufstellung der Satzung über die Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen informiert; unabhängig davon ist er bereits informiert, weil er die Flächen für die Baumaßnahme und für die Ausgleichs- und Ersatzflächen entsprechend zur Verfügung stellt.

12.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

12.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Es werden keine anderen Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen) unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erwartet. Real wird die Zunahme zu berücksichtigen sein, da bislang keine Umsetzung der Planung erfolgte.

12.5 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet in Böken ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde zu Fuß, per Fahrrad oder per Kraftfahrzeug erreichbar. Aufgrund der vorliegenden Planung wird nicht mit anderen Auswirkungen als gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan gerechnet. Real wird ein Anstieg zu verzeichnen sein, da bislang keine Umsetzung der Planung erfolgte.

12.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Es werden keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. IV erwartet. Im Zusammenhang mit Vorträgen in den Stellungnahmeverfahren wurde auch eine Bewertung von Kiesbeeten und/ oder Schotterflächen vorgenommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass hier keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich sind. Selbstredend wäre, dass eine Obergrenze durch die GRZ gegeben ist. Kiesbeete und Schotterflächen gelten als Bestandteil überbauter Flächen. Insofern ist zu sichern, dass die GRZ von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung durch Kiesbeete oder Schotterflächen nicht überschritten wird.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Schwerin. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des Wasserschutzgebietes Schwerin sind einzuhalten.

14. Hinweise

14.1 Bau-, Kunst- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unveränderte Zustand zu erhalten. 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 – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

14.2 Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Antragsformular sowie Merkblatt über die notwendigen Arbeiten sind unter „Munitionsbergungsdienst“ auf der Homepage www.brandkats-mv.de enthalten.

14.3 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

14.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

14.5 Eingriffs- Und Ausgleichsregelung

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Ausgleichsflächen gemäß der Berechnung nach HzE 2018 für das Baugebiet berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV wird eine Teilaufhebung für Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. IV durchgeführt, die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsflächen betrifft. Auf die nicht mehr erforderliche Ausgleichsfläche:

- mangels Eingriffsflächen für nicht genehmigte Baugebiete oder
- Reduzierung des Ausgleichsumfangs auf Grund der Überarbeitung der Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach HZE 2018 (im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes),

kann in den Planfestsetzungen verzichtet werden. Für diese Flächen erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV für die Bestimmung der neuen Planungsziele und für die Aufhebung der Regelungen zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht mehr benötigt werden, erstellt.

14.6 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes ist zur Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des Wasserschutzgebietes Schwerin zu beachten, dass Erdwärmesonden und der Straßenbau ohne Beachtung der RiStWag unzulässig ist. Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Meteln am 17.8.23 gebilligt.

Alt Meteln, den 1.9.23


.....
Hans-Jürgen Zobjack
Bürgermeister der Gemeinde Alt Meteln



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Alt Meteln durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

