

# Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Küstersteig Nord“ Feldberg (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB) Satzung vom März 2016 Begründung zum Bauleitplan



### Auftraggeber:



Frau Nengel im Einvernehmen mit der  
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Prenzlauer Straße 2  
17258 Feldberg

### Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020  
📠 0395 – 581 0215  
✉ architekt@as-neubrandenburg.de  
🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Edeltraud Maßmann  
Architektin für Stadtplanung  
✉ edeltraud.massmann@as-neubrandenburg.de

Februar 2016

## INHALT

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Veranlassung und Ziele .....  | 3  |
| 2.   | Grundlagen.....   | 5  |
| 2.1  | Rechtsgrundlagen.....   | 5  |
| 2.1  | Planungsgrundlagen.....   | 5  |
| 3.   | Verfahren.....  | 6  |
| 3.2  | Räumlicher Geltungsbereich.....   | 6  |
| 3.3  | Übergreifende Planungen .....   | 7  |
| 4.   | Bestandssituation .....   | 8  |
| 4.1  | Lage im Raum .....  | 8  |
| 4.2  | Gebietscharakter .....  | 8  |
| 4.3  | Erschließung.....   | 9  |
| 4.4  | Begrünung.....  | 10 |
| 5.   | Planung .....   | 10 |
| 5.1  | Art der baulichen Nutzung .....   | 10 |
| 5.2  | Maß der baulichen Nutzung.....  | 11 |
| 5.3  | Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....                                | 12 |
| 5.4  | Höhenlage .....   | 13 |
| 5.5  | Erschließung.....   | 13 |
| 5.6  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |    |
|      | 18  |    |
| 5.7  | Anpflanzgebot.....  | 19 |
| 5.8  | Erhaltungsgebot .....   | 19 |
| 5.9  | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....               | 19 |
| 5.10 | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aus den Stellungnahmen .....           | 22 |
| 5.11 | Flächenbilanz .....   | 24 |
| 6.   | Umweltbelange .....   | 25 |

## 1. Veranlassung und Ziele

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in den Jahren von 2003 bis 2010 an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Küstersteig Nord“ gearbeitet. Im Jahr 2010 wurde der ursprüngliche Geltungsbereich von 2003 auf Grund von Altablagerungen und den damit verbundenen hohen Sanierungsaufwand für die Fertigstellung des Bebauungsplanes verkleinert. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Küstersteig Nord“ ist am 31.Januar 2011 in Kraft getreten.

Danach werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Wiedernutzbarmachung brachliegender Lagerflächen und Nachverdichtung teilweise mindergenutzter Grünlandflächen und Gärten zu baulichen Zwecken
- vorhandene Erschließungsbedingungen ausnutzen
- den vorgeprägten Siedlungsbereich wirtschaftlich als Wohn- und Mischgebiet entwickeln
- Mischgebietsentwicklung mit dem Nutzungsspektrum von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören
- Strukturangepasste und nutzungsverträgliche Nachverdichtung in Stadtrandlage unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange; Übergangsbereiche zwischen Wohnen und Gewerbe schaffen

Im Sinne einer geordneten, strukturverträglichen Entwicklung soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der zuvor genannten Planungsziele schaffen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermarktung hat sich ergeben, dass im südlichen Teil des Bebauungsplanes durch die Kaufinteressenten größere Grundstücke bevorzugt werden, d.h. Grundstücke in der gesamten Tiefe vom Küstersteig in Richtung Bahnhofstraße. Damit wird die zur Erschließung dieses Teilbereichs geplante Verkehrserschließung hinfällig. Jedoch entfällt somit auch die Erschließung des Flurstücks 9/9 der Flur 2 Neuhof.

Ziel der Änderung Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss ist, die Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 136/22 (alt) 136/29, 136/35, 136/34 (neu) der Flur 1 Gemarkung Feldberg nicht mehr festzusetzen und die Zufahrt für das Flurstück 9/9 der Flur 2 Gemarkung Neuhof neu auszuweisen.

Ferner ist geplant, auf dem Flurstück 135/6 der Flur 1 Gemarkung Feldberg zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor eventuell auftretenden Immissionen aus dem Gewerbege-

bietet auf dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) ebenfalls ein Mischgebiet auszuweisen, so dass ein geringeres Konfliktpotenzial zwischen bestehenden Gewerbe und dem Mischgebiet entsteht. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass hier auch noch eine gewerbliche Nutzung möglich wäre.

Die Grundstückseigentümerin hat am 29.04.2015 bei der Gemeinde den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für den südlichen Teilbereich des B-Planes gestellt, den die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vom 04.06.2015 nachgekommen ist.

Das Liegenschaftskataster ist durch bereits erfolgte Grundstücksverkäufe fortgeführt, so dass die neue Katasterkarte als Kartengrundlage für die 1. Änderung des B-Planes verwendet wird.

In der folgenden Abbildung 1 ist der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 14 sowie der Geltungsbereich der 1. Änderung nach § 13 a BauGB (hervorgehoben) dargestellt.



Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des B-Planes wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Die ursprüngliche Begründung (Verfasser: Architektin f. Stadtplanung Dipl.-Ing. Eveline Schütze, Landschaftsarchitektin und Dipl.-Ing. Kerstin Kunhart) wird weitestgehend übernommen, aktualisiert und ergänzt hinsichtlich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Küstersteig Nord“.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V

### 2.1 Planungsgrundlagen

- der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
- der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung
- Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.Juni 2011
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
- Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Walther, in Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz vom 19.04.2010
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Landkreis Mecklenburgische Seenplatte M 1: 1.000 erstellt am 16.07.2015.

### 3. Verfahren

Die 1. Änderung erfolgt auf der Grundlage der seit dem 31.Januar 2011 rechtswirksamen Bebauungsplansatzung Nr. 14 „Küstersteig Nord“.

Laut Aufstellungsbeschluss vom 04.06. 2015 soll der Bebauungsplan Nr. 14 gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt werden.

Da die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 wurde abgesehen. Die Öffentlichkeit hatte gemäß Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft zu den Dienstzeiten zu informieren und zu äußern.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

Der Öffentlichkeit wird durch Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

*Die Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planung eingearbeitet. Hinsichtlich der Zufahrt für das Flurstück 9/9 der Flur 2 Gemarkung Neuhof wurde der B-Plan überarbeitet. Mit dem überarbeiteten Entwurf wird eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Am 10.03.2016 wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Küstersteig Nord“ gefasst.*

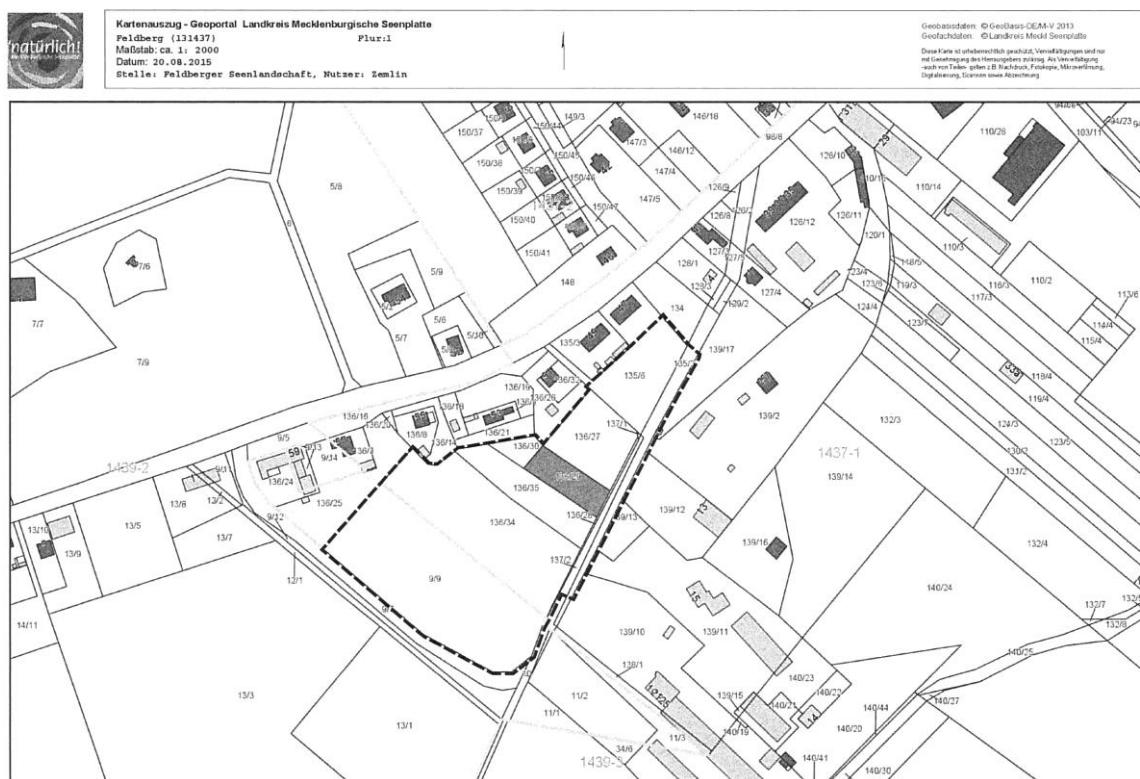
#### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Küstersteig Nord“ umfasst die Flurstücke 135/2, 135/6, 136/27, 136/28, 136/29, 136/30, 136/35, 136/34, 137/1, 137/2, 139/13 der Flur 1 Gemarkung Feldberg sowie das Flurstück 9/9 der Flur 2 Neuhof mit einer Gesamtgröße von ca. 2,82 ha. (Die alte Flurstücksbezeichnung 136/22 wurde durch die Fortschreibung des Katasters geändert.) Im September 2015 erfolgte eine weitere Veränderung des Katasters, die derzeit noch nicht bestandskräftig ist. Demnach wurde das Flurstück 136/34 in 3 neue Flurstücke 136/36, 136/37 und 136/38 geteilt.

Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt:

- Im Norden und Nordwesten – durch die Gemengelage von Wohnbebauung und gewerbliche Einrichtungen in der Bahnhofstraße
- Im Osten und Südosten durch Gewerbebetriebe entlang des Küstersteiges
- Im Süden durch den Küstersteig

Abb. Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung  
des Geltungsbereichs der 1. Änderung



### 3.3 Übergreifende Planungen

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist mit Ablauf des 18.12.2004 wirksam geworden.

Die inzwischen durchgeführten und rechtskräftigen 2. bis 4. Änderungen berühren den in Rede stehenden Bereich nicht.

Im Flächennutzungsplan wird der überplante Bereich zum größten Teil als Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) und lediglich die rückwärtigen Flächen der Wohnbebauung der Bahnhofstraße als Wohnbaufläche (Gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellt, *dass sich der B-Plan*

*nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Da das Verfahren zur Änderung des B-Planes nach § 13a durchgeführt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Dieser redaktionelle Vorgang der Berichtigung wird zeitnah vorgenommen. In der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird auf die Berichtigung des Bebauungsplanes hingewiesen.*

### Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) nimmt der Hauptort Feldberg den Status eines Grundzentrums ein. Nach Programmsatz 3.2(1) RREP MS soll Feldberg als Zentraler Ort demnach überörtliche Bündelungsfunktionen übernehmen und als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ausgebaut werden. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Entwicklung des Mischgebietes mit Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entsprechen dieser Funktion *und somit gemäß Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 19.10.2015 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.*

## 4. Bestandssituation

### 4.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft liegt im Südosten des Landkreises des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und grenzt mit ihrer Gemarkung an das Land Brandenburg an.

Ca. 25 km westlich der Kleinstadt Feldberg mit Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich das Mittelzentrum Neustrelitz. Das Oberzentrum und Kreisstadt Neubrandenburg liegt ca. 25 km nordwestlich von Feldberg.

### 4.2 Gebietscharakter

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Küstersteig Nord“ befindet sich in südlicher Stadtrandlage gelegen zwischen der Gemengelage südöstlich der Kreis-

straße MST 31 und den vorhandenen Gewerbebetrieben, die über den Küstersteig erschlossen werden.

Der südlich Teil des Plangebietes wird geprägt durch eine starke Topografie mit Höhen zwischen 113 m (Niveau Küstersteig) und 122 m über HN auf dem Plateau des Flurstücks 9/9. Im nördlichen Bereich liegen die Höhen zwischen 113 und 114 m über NN.

Das Gewerbe am Küstersteig ist einer der beiden Gewerbestandorte von Feldberg. Das Nutzungsspektrum reicht von Dienstleistungs- und Gewerbehandelseinrichtungen bis zum Bau gewerbe. Das Heizkraftwerk wird nach der Insolvenz nicht mehr genutzt.

Das Plangebiet wird dahingehend von der Wohnbebauung der Bahnhofstraße begrenzt, die hier auch einen mit nicht störenden Gewerbebetrieben durchmischten Stadtcharakter ein nimmt. Es wurde bis vor geraumer Zeit als Zwischenlager für Kiese, Sande und Baumaterialien genutzt bzw. auch als Ablagerung von Baureststoff (Flurstück 9/9) sowie als Gartenland und Hauswirtschaftsflächen.

Im beplanten Bereich befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale.

Auf dem Plateau des Flurstücks 9/9 der Flur 2 Neuhof erfolgten Bauschuttablagerungen die beräumt wurden.

Laut Altlastenkataster des Landkreises MSP befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnis stand keine Altlasten und/ oder altlastenverdächtige Flächen i. S. d. § 2 Abs. 5 BBodSchG i.V. m. § 22 AbfAIG M-V im Geltungsbereich des B-Planes.

#### **4.3 Erschließung**

Die nördlich gelegene Kreisstraße MST 31 übernimmt für das Baugebiet Küstersteig Nord Haupterschließungsfunktion im Hinblick auf die Anbindung an die überregionalen Verkehrs achsen.

Der Küstersteig gehört zum gemeindlichen Erschließungssystem und bildet einen Verkehrs ring, der im Westen beginnend als Einbahnstraße das Gebiet erschließt und nach ca. 600 m nördlich wieder auf die Kreisstraße / Bahnhofstraße mündet. Der Zustand und Ausbau des Küstersteigs ist für die Erschließung und Anbindung der Bauflächen des B-Plangebietes geeignet.

In den Wegeflurstücken des Küstersteigs befinden sich Erschließungssysteme, die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden können.

Von der Bahnhofstraße verlaufen Nieder- und Mittelspannungsleitungen über private Grund stücksflächen. Der Leitungsbestand wurde zur Information für die Planung von der e.dis AG übergeben und zu den Unterlagen genommen.

## 4.4 Begrünung

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 6 (Umweltbelange) beinhaltet das gesamte B-Plangebiet ca. 50 % Gartenland mit wenigen Obstbäumen sowie Garagen und Schuppen und den Küstersteig über ca. 250 m Länge.

Die übrigen Flächen im südlichen Plangebiet sind als Intensivgrünland einzustufen, welches in Teilbereichen durch Gebüsche aus verwilderten Gärten geprägt wird.

## 5. Planung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Erschließungsbedingungen zentrumsnaher Flächen sollen genutzt und der Bereich Küstersteig strukturverträglich nachverdichtet werden.

Als Pufferzone zwischen der vorhandenen Wohnbebauung der Bahnhofstraße und den südlich und östlich des Küstersteigs befindlichen Gewerbeansiedlungen soll sich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickeln. Dem beabsichtigten Nutzungskonzept entsprechend wurden im rechtswirksamen Bebauungsplan 6 kleinteilige Mischgebietsflächen, die durch festgesetzte innere Erschließung entstanden sind, ausgewiesen.

Dieses kleinteilige Konzept ist bei der Umsetzung des B-Planes insbesondere im südlichen Bereich so nicht aufgegangen, da sich bei der Vermarktung der Flächen durch die Eigentümerin des Plangebietes herausgestellt hat, dass die Interessenten größere Flurstücke erwerben möchten und dies teilweise auch schon erfolgt ist.

Die Fläche im Nordosten des Planbereichs, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, wird künftig auch als Mischgebiet ausgewiesen. Somit vergrößert sich die Pufferzone zur vorhandenen Wohnbebauung und gleichzeitig auch Möglichkeiten für die Ansiedlung von kleinen Gewerbebetrieben.

Somit werden im gesamten B-Plangebiet künftig nur noch 3 Mischgebietsflächen, davon 2 im Bereich der 1. Änderung des B-Planes ausgewiesen.

Für die Mischgebiete gelten folgende Festsetzungen:

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, die außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile der Gebiete zugelassen werden, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten sind in dieser Ortsrandlage vom Nutzungsgefüge deplatziert. Die zur Verfügung stehenden Nachnutzungsflächen sollen auch der gewerblichen Stärkung des Standortes vorbehalten werden. Die vorhandene und geplante Wohnnutzung ist nicht durch weitere Störfaktoren zu belasten.

Grund für den Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist die Kleinteiligkeit des Standortes. Darüber hinaus sind andere Standorte im Stadtgebiet für derartige Nutzungen besser geeignet.

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft kann auf Grund einer flexiblen Flächenplanung bei der Vermarktung der bauflächen bedarfsgerecht auf die unterschiedlichen Bauträger und Nutzungsanforderungen reagieren, wie es hier mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird in dem Bebauungsplan Nr. 14 „Küstersteig Nord“ das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt somit im Wesentlichen die städtebaulichen Parameter, die die Dichte der geplanten Bebauung prägen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für die Mischgebietsflächen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die unter Pkt. 5.12 aufgezeigte Flächenbilanz weist im Bereich der 1. Änderung 17.198 m<sup>2</sup> Baufläche im Mischgebiet auf, das heißt 1.400 m<sup>2</sup> mehr Mischgebietsfläche durch den Wegfall der Verkehrsfläche (innere Erschließung) und 2.200 m<sup>2</sup> durch die Umwandlung des allgemeinen Wohngebietes. Im B-Plangebiet insgesamt sind es jetzt 20.350 m<sup>2</sup>, Mischgebietsfläche

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen, um den lockeren Ortsrandcharakter in der Übergangszone zwischen Siedlungs- und Wohnbebauung, Gewerbegebiet und Landschaft gerecht zu werden. Die zulässige Überbauung von 60 % trägt diesem Anliegen Rechnung. Die starke Hanglage des überwiegenden Planbereichs würde bei erhöhter Versiegelung größere Aufwendungen bei der Hangsicherung erfordern. Probleme mit der Oberflächenentwässerung wären unvermeidbar. Daher wir eine zusätzliche Versiegelung, auch wenn nur durch notwendige Stellplätze verursacht, ausgeschlossen.

Innerhalb des Gebietes wird durch weitere Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auch die zukünftige Gebietsstruktur wesentlich geprägt werden. Ausgehend von der Bestandssituation und der Umgebungsbebauung soll die Zahl der Geschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt werden. Allerdings wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10 m über der Oberkante des EG-Rohfußbodens ermöglicht, dass beispielsweise auch 1-Geschosser diese Höhe erreichen können. Höhenbezugspunkt für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist der nächstgelegene Höhenpunkt des Vermessungs- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Walther vom 19.04.2010. Die Höhenpunkte wurden in die Flurkarte, die als Plangrundlage für die 1. Änderung des B-Planes verwendet wurde, übernommen. Diese Höhenvorgaben werden festgesetzt, um der gewerblichen Entwicklung Spielraum, aber auch Grenzen vorzugeben. So ist beispielsweise für die Wohngebäude die Ortsbildtypik der Eingeschossigkeit und für Gewerbegebäude die maximale Höhenentwicklung von 10 m relevant.

### 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen festgelegten Grundstücksflächen können gemäß § 23 BauNVO überbaut werden. Die Überbauung ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung, dem zulässigen Höchstmaß und dem Baubedarf. Dabei soll den Bauherren eine Entscheidungsfreiheit zur Bauform (Einzel- oder Doppelhaus) offen gehalten werden. Es wird offene Bauweise festgesetzt. Diese Großzügigkeit bei der zukünftigen städtebaulichen Ordnung ergibt sich vor allem auch aus der Spezifik der städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort von Feldberg

vorrangig für Gewerbe und Dienstleistung. Ein nicht unwesentlicher Teil von Arbeitsplätzen bzw. Erwerbstätigkeit von diesem Standort aus ist damit verbunden.

Eine mögliche Parzellierung soll nicht rechtswirksam festgesetzt und auch nicht Gegenstand des B-Planes sein.

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung für Hauptgebäude wurde verzichtet, da somit eine hohe Flexibilität und Individualität bei der Grundstücksbebauung ermöglicht werden soll.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die beabsichtigte Strukturentwicklung einer bedarfsgerechten Gemengelage lässt nicht befürchten, dass Garagen und Carports als untergeordnete Anlagen strukturbildend wirken.

## 5.4 Höhenlage

Bei Geländehöhen von ca. 113 m bis 122 m über HN fällt das Gelände im südlichen Plangebiet von Nordwest nach Südost stetig ab.

Da auf die innere Erschließung gemäß der 1. Änderung des B-Planes verzichtet wird, gilt für die Bebauung als Höhenbezugspunkt die vorhandene Höhe der Straßenoberkante des Küstersteigs mittig vor dem vor dem jeweiligen Gebäude. Auf Grund des vom Küstersteig in Richtung Bauflächen ansteigenden Geländes wird die Oberkante Erdgeschossrohfußboden der Gebäude mit 1 bis maximal 9 m über dem Bezugspunkt je nach Standort des Gebäudes festgelegt. Allerdings sollte eine möglichst geländenahe Einordnung des Gebäudes erfolgen, so dass die Erdgeschossfußbodenhöhe etwa 1m über dem fertigen Gelände liegt.

Ausgehend von der OK Erdgeschossrohfußboden wird die maximale Firsthöhe mit 10 m festgelegt.

## 5.5 Erschließung

### Verkehr

Auf Grund der bisherigen Erläuterungen dem Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Küstersteig Nord“ wird auf die im rechtswirksamen B-Plan festgesetzte innere Erschließung verzichtet. Damit entfallen 1.400 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche.

Die Erschließung alle Baugrundstücke erfolgt nur noch vom Küstersteig aus, der sich größtenteils im Geltungsbereich befindet und als Verkehrsfläche überplant ist. Private Zufahrten können auf den Grundstücken angelegt werden.

Durch die Aufhebung der inneren Erschließung ist auch die Zufahrt zur Mischgebietsfläche auf Flurstück 9/9 nicht mehr vorhanden. Auch dieses Flurstück soll die Möglichkeit der Zufahrt vom Küstersteig aus erhalten. *Somit wird auf dem neu gebildeten ca. 9 m breiten Flur-*

stück 136/38 (*bisherige Baufläche*) zur *Erschließung der Baufläche auf Flurstück 9/9 der Flur 2 Gemarkung Neuhof ein 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer von Flurstück 9/9 und des Wasserzweckverbandes Strelitz festgelegt. Die Ausgestaltung dieses Rechtes ist privatrechtlich zwischen den Eigentümern zu klären. Bisher war die Fläche als Baufläche festgesetzt.*

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken abzusichern.

Da die Kreisstraße MST 31, für das Baugebiet Haupterschließungsfunktion trägt, sind Planstände, insbesondere Anforderungen an die MST 31 mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (**Träger der Straßenbaulast**) abzustimmen. Dies gilt sowohl für die baulichen Anforderungen an den Straßenkörper, wie für die Bereitstellung des öffentlichen Verkehrsraumes für Ver- und Entsorgungsleitungen.

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der unteren Verkehrsbehörde bzw. beim Straßenbaulastträger einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen. *Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang.*

#### Regenwasser

Einleitung von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 des WHG i. V. m. den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde. Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist darüber gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Das Straßenoberflächenwasser des Küstersteigs wird derzeit auf dem Flurstück 9/9 des Plangebietes *abgeschlagen Dementsprechend sind die Flächen hier freizuhalten*. Zur Sicherung dieses Tatbestandes und der hier vorhandenen Entwässerungsanlagen wird auf der

privaten Grünfläche des betreffenden Grundstückteils ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu Gunsten des Wasser-Zweckverbandes Strelitz festgesetzt. *Die weitere Ableitung des Regenwassers erfolgt in den im Grünraum des Straßengrundstücks 9/7 vorhandenen Gräben.* Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrates zu vermeiden.

Sollten beim Betrieb von Wärmepumpen, Erdwärme oder Grund- bzw. Oberflächenwasser als Medium zum Einsatz kommen, ist jeweils ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

#### Schmutzwasser/ Trinkwasser

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft zu erfolgen. *Für das ausgewiesene Bebauungsgebiet ist eine Erschließung erforderlich, da die vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungen in Höhe der Flurstücke 139/12 – 139/13 enden. Nach den Aussagen des WZV Strelitz erfolgt in den Jahren 2015/ 2016 die restliche Trinkwassererschließung*

*Für die Schmutzentwässerung ist sowohl eine zentrale öffentliche Erschließung als auch eine dezentrale Lösung auf den einzelnen Baugrundstücken möglich. Für eine zentrale öffentliche Erschließung sind umfangreiche Erschließungsarbeiten erforderlich.*

*Bis zum Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung sind dezentrale Abwasseranlagen (Kleinkläranlage/ abflusslose Sammelgrube) zu errichten. Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb einer Kleinkläranlage zur vollbiologischen Abwasserreinigung ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz M-V erforderlich. Diese Erlaubnis ist durch den einzelnen Bauherrn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist der Wasserbehörde durch Einreichen der entsprechenden Nachweise anzugeben. Die Einleitung von unverschmutzten Niederschlagswasser in die abflusslose Sammelgrube ist nicht erlaubt.*

Für die notwendige Erschließung mit Trinkwasser und Schmutzwasser ist jeweils ein Vertrag zwischen Bauherrn und Wasserzweckverband Strelitz erforderlich.

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser (entsprechend Trinkwasserverordnung vom 2. August 2013 (BGBl. I S. 2977) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 22 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) muss gewährleistet werden. Bauvorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn die Wasserversorgung im Sinne des § 40 der LBauO M-V sowie

die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers im Sinne des § 41 LBauO M-V dauernd gesichert ist.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Gräte müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die Schmutzentwässerung wird an das vorhandene zentrale Entwässerungsnetz angebunden.

Lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt das Bebauungsplangebiet der Beitragspflicht. Die Anschlussanträge für Wasser und Schmutzwasser sind von den einzelnen Bauherren rechtzeitig beim Wasserzweckverband Strelitz zu stellen.

### Löschwasser

*Eine Löschwasserversorgung erfolgt nicht aus dem Trinkwassernetz.*

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V, S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. *Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem 2005 gebauten Löschwasserteich an der Neuhofer Straße.*

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006 - in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzurufen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass die Bäume das Anleitern mit der Drehleiter nicht behindern (nur wo erforderlich; ab Gebäudeklasse 4) Zwischen dem Aufstellplatz der Drehleiter und den anzuleiternden Fenstern dürfen sich keine Hindernisse (z.B. Bäume) befinden.

### Straßenbeleuchtung

Der Küstersteig verfügt über eine Straßenbeleuchtung. Im Baugebiet wird keine öffentliche Beleuchtung erfolgen

### Telekommunikation

Der Telefonanschluss erfolgt durch Hausanschlüsse an das Netz der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind bei Bauarbeiten zu beachten. In den öffentlichen Bauraum sind neue Telekommunikationsleitungen zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom, T- Com angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist dabei zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang von TK-Linien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen TK-Linien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht.

#### Elektroversorgung / Gasversorgung

Im Küstersteig sowie im Verbindungsweg zur Bahnhofstraße (zwischen den Flurstücken 135/4 und 137/2 befinden sich Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Gasleitungen der E.dis AG. Der Anlagenbestand ist bei den vorhabenkonkreten Planungen zu berücksichtigen. 14 Tage vor Baubeginn sind Abstimmungen zwischen Bauherrn und Versorger erforderlich.

Zur Absicherung neuer Bedarfsanforderungen sind Strom- und Gasversorgungsanlagen bedarfsgerecht zu erweitern. Die notwendigen Anträge dazu sind von den Bauherren zu stellen. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum gemäß DIN1898 erforderlich. Die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,6 bis 0,8 m.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung wird rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen benötigt:

- Lage bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1: 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebiets;
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Bauherrn.

Zu beachten sind folgende Hinweise:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“.
2. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Gasanlagen E.DIS AG“.

3. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS AG“.
4. „Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS AG“ und „Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS AG“.

### Heizung

Die Brennstoffart zur Erzeugung von Heizwärme wird im B-Plan nicht festgesetzt. Es bleibt dem jeweiligen Bauherrn überlassen, die Wärmeversorgung zu regeln. Alternative Energiequellen, wie Sonnenenergie oder Erdwärme sind nicht auszuschließen.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Gemäß Punkt 6 dieser Begründung „Umweltbelange“ ist dargestellt, dass mit der Bebauungsplanung Gehölzflächen und potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse betroffen sind. Zum Schutz des südlichen Siedlungsgehölzes wird festgesetzt, dass es weitestgehend in seiner natürlichen Ausprägung erhalten bleiben soll und von Bebauung freizuhalten ist. Durch den Wegfall der inneren Erschließung besteht auch die ehemals geplante nordwestliche Zufahrt für das Flurstück 9/9 der Flur 2, Gemarkung Neuhof nicht mehr. *Neu festgesetzt wurde, dass die Grundstückszufahrt vom Küstersteig aus über das neu gebildete Flurstück 136/38 mittels Geh-, Fahr- und Leistungsrecht erfolgen soll. Somit bleibt der Einfahrbereich zum Flurstück 9/9 erhalten.*

Das Anbringen von Fledermauskästen an den beiden geschützten und zur Erhaltung festgesetzten großen Bäumen auf dem Flurstück 9/9 der Flur 2 Gemarkung Neuhof dient als Vorsorge und Ersatzmaßnahme für den B-Plan vorbereiteten Eingriff in potenzielle Fledermaus-sommerquartiere. Es ist jedoch einzuschätzen, dass mit Abriss dieser Quartiere (ggf. in Garagen oder Schuppen im Plangebiet vorhanden) womöglich ein Ausweichen auf benachbarte zahlreiche vorhandene Gewerbegebäude bzw. andere im Umkreis vorhandene Gebäudebrachen vonstattengeht. Ein Eingriff in geschützte Arten wird vermieden.

Die Fällung geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zulässig. Durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft sind u.a. alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 30 cm (gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden) geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen muss ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweisen.

## 5.7 Anpflanzgebot

Anpflanzgebote werden mit der B-Planung zum Ersatz der auf Flurstück 136/34 (136/22 alt) der Flur 3 Gemarkung Feldberg zu beseitigen Siedlungsgehölze und aus städtebaulichen sowie landschaftsgestaltenden Gründen vorgenommen.

Der Ersatz des ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen Siedlungsgehölzes erfolgt durch das Anpflanzen einer 2.252 m<sup>2</sup> großen Grenzbegrünung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Die Zusammensetzung der Pflanzarten ist standorttypisch aus heimischen Arten, die eine ähnliche Heckenbegrünung erzeugen wird, wie die auf dem Flurstück 9/9 zu erhaltende Gehölzfläche, in die nur zur Anlage einer Grundstückszufahrt eingegriffen werden darf.

Die kompakte Pflanzung mit einer Breite von 10 m stellt ein landschaftsgliederndes Element dar und kann übernimmt die Funktion einer Pufferzone und gebietsabgrenzendes Element. Die zweite Begrünungsfestsetzung dient ebenso der Grundstücksbegrenzung als stadtgestalterisches Element und zur Schaffung eines Übergangsbereiches zur südlich angrenzenden Landschaft. Die geplante Begrünung wird auf die zu versiegelnde Fläche je Grundstück angegerechnet. Bei den Grundstücken, zu denen eine zeichnerisch festgesetzte Anpflanzfläche gehört, ist diese Anpflanzung mit anrechenbar.

Die Maßnahmenflächen zum Schutz für Umwelt und Natur, auch die Anpflanzflächen, stellen keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar, da bei der hier vorliegenden Innenbereichsentwicklung der Eingriff als erbracht angesehen wird. Sie sind rein orts- und landschaftsbildgestaltende Maßnahmen und dienen der Grünraumvernetzung mit der umgebenden Landschaft. Sie sind den zu planenden Grundstücken zuzuordnen.

## 5.8 Erhaltungsgebot

Auf dem Flurstück 9/9 der Flur 2, Gemarkung Neuhof haben sich 2 Linden angrenzend an das Siedlungsgehölz als prächtige Solitäre entwickelt. Dem gesetzlichen Baumschutz und der städtebaulichen Eigenart dieses Gebietsteils ist die zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung dieser Bäume geschuldet.

## 5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit dem vorliegenden Planungsansatz – Wohnhäuser in einem Mischgebiet mit Angebot von Grundstücken, die auch eine mischgewerbliche Entwicklung zulassen – sind keine Konflikte zu den benachbarten Gewerben zu erwarten.

Die Gemeinde hat sich bereits im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit den Nachbarschaften auseinander gesetzt und die Ausweisung der Mischgebietsnachnutzungsflächen einvernehmlich vorgenommen. Die genannten Gewerbebetriebe unterliegen der staatlichen Prüfpflicht durch die zuständigen Stellen. Die bereits vorhandene angrenzende Wohnbebauung ist als Gemengelage zu betrachten und weist attraktive Wohnverhältnisse auf. Diese Standortbedingungen sind auf die Verdichtungsbereiche übertragbar. Auf Grund der relativ geringfügigen Nutzungsergänzung wird nicht erwartet, dass sich durch die Entwicklung an sich die Immissionen, die bereits vorhanden sind, wesentlich verändern. Zumal sich die Anzahl der Mischgebietsgrundstücke durch die 1. Änderung wesentlich reduziert (vorher 20 neu 8 Grundstücke davon 6 im Bereich der 1. Änderung). Der Gebietscharakter bleibt erhalten. *Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der jeweiligen gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte ist zu gewährleisten.*

Die von den südlichen Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmimmissionen werden voraussichtlich die für ein Mischgebiet zulässigen Schallimmissionen nach DIN 18005 tags 60 dB (A) und nachts 50 bzw. 45 dB (A) nicht überschreiten.

Die gewerblichen Aktivitäten finden überwiegend werktags zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr statt. Das ehemalige Heizhaus mit 24 h-Betrieb wird seit der Insolvenz im Jahr 2013 nicht mehr genutzt, da sich kein neuer Betreiber gefunden hat. Bei einer Widerinbetriebnahme wird davon ausgegangen, dass eine Überwachung der Immissionen stattfindet, die auf die nächstgelegene Wohn- und Gewerbebebauung ausstrahlt. Aktive Schallschutzmaßnahmen würden für das Plangebiet nur entlang des Küstersteigs in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls möglich sein. Auf Grund der starken hängigen Topografie würde eine solche Lärmwand unverhältnismäßig hoch sein müssen und unverhältnismäßig aufwendig. Um möglichen Konflikte zu begegnen, beschließt die Gemeinde deshalb vorsorglich für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern an allen Wohngebäuden und deren Schlaf- und Aufenthaltsräumen.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind außerdem bereits in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung-32. BImSchV- zu beachten.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich teilweise im Einwirkungsbereich des nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Biomasseheizkraftwerkes in Feldberg (zurzeit außer Betrieb). Die Zuständigkeit für diese Anlage liegt beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StaLU) Mecklenburgische Seenplatte,

Dienststelle Neubrandenburg. Im Baugenehmigungsverfahren ist diese Behörde zu beteiligen.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist. *Zur Information kann die DIN zusammen mit der Bebauungsplanurkunde im Bauamt eingesehen werden.*

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Entsprechend dem Sorgfaltsgesetz des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.

Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch bei der Nutzung der Anlage.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß § 19 g bis 19 l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBI. M-V S. 43) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2001 (GVOBI. S. 438), sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten die anfallenden Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Sollten den Bauherren im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise auf Altlasten bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAIG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen, damit ggfs. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Für bei den Arbeiten ggfs. Anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.09.2005 (BGBl. I S. 2617), in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2002 (BGBl. S. 3379), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.07.2002 (BGBl. I S. 2833), sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im StAUN Abfall- und Kreislaufwirtschaft einzuholen.

## 5.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aus den Stellungnahmen

Baumfällungen sind nur auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft sowie des LNatG M-V zulässig und entsprechend zu beantragen. Die zu erhaltenen Bäume sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- Altlasten , die dem geplanten Vorhaben im B-Plan-Gebiet entgegenstehen, sind gemäß Stellungnahme des Landkreises MSP nicht bekannt.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
- Es wird darauf hingewiesen, dass nachweislich kontaminierte Straßenaufbruch, Bauenschutt oder Bodenaushub als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einzustufen sind, die nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden dürfen. Eine Widerverwertung zur Herstellung von Wegen, Sichtschutzwällen und anderen baulichen Anlagen ist auf der Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes verboten.
- Die Gemeinden haben die Pflicht, bei der Aufstellung und Änderung von B-Plänen, Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflä-

chen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für die Umwelt und Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

- Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. 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 soweit 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) der B-Plan Fläche erhält man gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Ersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
- Im Planbereich befindet sich ein gesetzlich geschützter Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

#### Hinweise zum Umgang mit Vermessungsmarken:

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf besonders informiert wird.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG)

– in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBI. M-V S. 524), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2009 (GVOBI. M-V S 261), gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessung- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessung- und Katasterwesen zu stellen.

Zuwiderhandlungen gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

## 5.11 Flächenbilanz

Da sich die geplanten Bauflächen im Innenbereich befinden, erfolgt nachfolgend keine Bilanzierung des Bestandes. Es wird durch die Flächenbilanz lediglich dargestellt, welche Bau- und Landanteile den einzelnen Gebietskategorien bzw. Verkehrsflächen zugeordnet werden.

Der Geltungsbereich des gesamten B-Planes umfasst eine Fläche von 3,2 ha. Davon sind 2,06 ha in die erste Änderung einbezogen die sich wie folgt gliedern.

| Art der Nutzung  | 1. Änderung<br>Fläche (m <sup>2</sup> ) | Anteil (%) in 1.<br>Änderung | Gesamter B-P                         |
|--|---|------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Bauflächen MI   | 17.198                                  | 61,00                        | 20.350                               |
| 2. Straßenverkehrsflächen  | 2.094                                   | 7,43                         | 2.750                                |
| 3. Private Grünflächen<br>dav. mit Anpflanzungen<br>dav. naturbelassene<br>Gebüschfläche als Flä-<br>chen für Maßnahmen<br>zum Schutz zur Pflege<br>und Entwicklung von<br>Natur und Landschaft<br>dav. sonstige | 8.900<br>2.252<br>5.470<br><br>1.178    | 31,57                        | 8.900<br>2.252<br>5.470<br><br>1.178 |
| Insgesamt  | 28.192                                  | 100,00                       | 32.000                               |

## 6. Umweltbelange

Die 3,2 ha große Fläche des B-Plangebietes Nr. 14 „Küstersteig Nord“ der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft liegt im Südwesten von Feldberg in Richtung Neuhof und wird im Osten begrenzt von der Straße Küstersteig und im Westen von der östlichen Bebauung der Bahnhofstraße (MSP 31). Laut Flächennutzungsplan liegt das Gebiet mit dem Bereich an der Bahnhofstraße im Wohngebiet und mit den Restflächen im Mischgebiet. Das größtenteils mit einem 1,5 m hohen Maschendrahtzaun mit Stacheldraht eingefriedete Plangebiet ist von lockerer Bebauung in Form von mehrgeschossigen Wohnbaute und einigen kleinen Gewerbebetrieben umgeben und umfasst zu ca. 50% Gartenland mit wenigen Obstbäumen, Garagen und Schuppen sowie einen Teil des Küstersteigs und zu 50% Intensivgrünland mit Geländeerhöhungen welche mit zu Gebüschen verwilderten Gärten bestanden sind. Die südliche Geländeerhöhung wurde früher zur Materialablagerung genutzt. Die Gebüsche dienten dem Sichtschutz. Dies lässt sich aus alten Luftbildern schließen. Ortsbegehungen untermauern diese Vermutung.

Die mit der Gartennutzung zusammenhängenden Immissionen in Form von KFZ-Lärm und Abgasen treten nur außerhalb des Winters sowie vorwiegend am Wochenende und nach

Feierabend auf und überschreiten vermutlich nicht die zulässigen Werte für ein Mischgebiet. Weiterer Anliefererverkehr oder PKW-Verkehr wird außerhalb des Plangebietes durch die bestehenden Gewerbe – und Wohnnutzungen verursacht. Bei den Gewerbebetrieben handelt sich um einen Elektroservicebetrieb, einen Landhandel, eine Baufirma und um ein Heizkraftwerk, das aber seit 2013 keinen Betreiber mehr hat und somit stillgelegt ist. Auch die von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen überschreiten die für ein Mischgebiet zulässigen Lärmwerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts und weitere Immissionsgrenzwerte ebenfalls vermutlich nicht. Bezüglich des Heizkraftwerkes wird davon ausgegangen, dass bei Widerinbetriebnahme die Immissionsgrenzwerte regelmäßig überprüft werden und daher keine Grenzwertüberschreitung vorliegen kann.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes ist auf Grund seiner Unzulänglichkeit gering. Entlang der Bahnhofstraße verläuft ein Radfernweg. Das Plangebiet liegt auf Karte 6 „Erholungsvorsorge“ des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes (2003) in einem zur Erschließung durch Wanderwege und zu Förderung der Erholungsnutzung vorgesehenen Bereich und mit dem nordöstlichen Teil in einem Bereich mit sehr guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben. Mit der B-Planung wird die derzeit als Gartenanlage und Mähwiese genutzte Fläche für die Errichtung von Wohn- und gewerblicher Bebauung vorbereitet. Die nördliche Gehölzfläche wird überbaut und in Form einer Heckenpflanzung an der östlichen Plangebietsgrenze ersetzt. Die südliche Gehölzpflanzung wird zur Erhaltung festgesetzt, die nur zur Anlage einer Grundstückszufahrt, die wahlweise an der nordwestlichen Grundstücksgrenze bzw. an der südwestlichen Grundstücksgrenze für das Flurstück 9/9 der Flur 2 Gemarkung Neuhof unterbrochen werden darf. Durch diese Nutzung kommt es zu keiner nennenswerten Erhöhung der bisherigen Immissionen. Der Erholungswert der Fläche wird sich nicht verändern. Auch den Erholungsvorsorgefunktionen laut Karte 6 des GLP kann im Rahmen der B-Planung entsprochen werden.

Das Plangebiet ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Feldberger Seenlandschaft“ und liegt im gleichnamigen Naturpark. Laut Karte 7 GLP „Funktionsbereiche“ liegt das Plangebiet in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für landschaftsgebundene Erholung und in einem Funktionsbereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktion. Das Plangebiet liegt auf der Karte 1a des GLP „Rastvögel“ in einem kleinen rastgebiet. Laut Karte GLP „Maßnahmen“ ist das Plangebiet als Fläche für den Biotoptverbund vorgesehen. Die Gebüsche auf den Geländeerhöhungen sind im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale aufgenommene geschützte Biotope mit der laufenden Nummer des Landkreises MST 20201 und MST 10191 ohne Bogen. Demnach handelt es sich um naturnahe Feldgehölze (BFX§) aus Ulmen, Eichen, Weiden, Pappeln,

Hainbuchen, Schlehen, Weißdorn und anderen einheimischen Sträuchern. Dieser Einschätzung kann nach örtlicher Besichtigung nicht gefolgt werden. Laut Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV, Stand 2010 sind Feldgehölze kleinflächige (bis 2 ha Größe), nicht lineare Baum- und Strauchbestände in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben, Überreste eines früheren, längst gerodeten Waldkomplexes oder auf einer nicht mehr genutzten Fläche durch natürlichen Aufwuchs oder Pflanzung entstanden, in ihrer typischen Ausprägung im Inneren waldähnlich sind und einen ausgeprägten, stabilen Außenmantel aus kurzen, tief beasteten Randgehölzen aufweisen.

Stattdessen werden die Gehölzflächen als „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)“ bezeichnet. Laut Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen sind diese nicht lineare Baumbestände oder Baumgruppen im Siedlungsbereich bzw. mindestens von zwei Seiten an Siedlungsbereiche angrenzend mit einer Krautschicht von meist nitrophilen Arten oder Zierpflanzen.

Auf den regelmäßig gemähten Grünlandflächen (GIM) und in den Nutzungsgärten (PGN) stehen einzelne Äpfel und Kirschen sowie eine sehr junge Wachholderhecke an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Die Gärten enthalten genutzte Lauben, Garagen und Schuppen. Die junge Ahornbaumreihe (7 x BBJ) am Küstersteig ist nur 75 m lang und hat daher keinen Schutzstatus.

Trotz der naturfernen Ausprägung und der Einzäunung des Plangebietes ist Lebensraumpotenzial für besonders geschützte Arten im Bereich der Feldgehölze vorhanden. Die Sträucher sind ein geeignetes Habitat fürheckenbewohnende Vogelarten. Die Bäume sind relativ jung und weisen keine Höhlen auf. Die genutzten Schuppen, Garagen und Lauben könnten Sommerquartiere von Fledermäusen enthalten.

Die Umwandlung der Garten- und Intensivgrünlandflächen in Wohnbau land beeinträchtigen den Naturhaushalt nur geringfügig. Die Beseitigung eventuell vorhandener Fledermausquartiere durch Abbruch von Schuppen, Garagen und Lauben kann durch die vorsorgliche Anbringung von zwei Fledermauskästen kompensiert werden. Bezuglich der Feldgehölze wird vorgeschlagen, das westlich gelegene Gehölz zu erhalten. Der Verlust des kleineren Feldgehölzes kann durch gleichgroße Pflanzungen mit einheimischen Gehölzen ersetzt werden. Es sind folgende Festsetzungen in den B-Plan zu übernehmen:

1. An den beiden zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen ist je 1 Fledermausersatzquartier (Fa. Strobel Art.- Nr. 120), insgesamt 2 Stück, in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Im Anflugbereich 2 m unterhalb des Kastens dürfen sich keine Äste und

Zweige des Baumes befinden. Aufwuchs von Sträuchern ist zu vermeiden. Der Monatgeplatz soll mit einem Fachkundigen abgestimmt werden.

2. Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen 2 x verpflanzt, 25 bis 100 cm hoch z.B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Dünenrose (*Rosa pimpinellifolia*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigra*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und mit Überhältern 2 x verpflanzt, 100 bis 250 cm hoch wie Apfel (*Malus domestica*), Pflaume (*Prunus domestica*), Birne (*Pyros domestica*), Walnuss (*Juglans regia*) dreireihig als Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens
  - 30 m<sup>3</sup> Strauchpflanzung, 2 x verpflanzt ohne Ballen 25 bis 100 cm aus verschiedenen Straucharten z.B. (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Dünenrose (*Rosa pimpinellifolia*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigra*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und
  - 1 Obstbaum , Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 -12 cm mit Ballen, alte Sorten z.B. Goldparmäne, Auralia, Ananasrenette, Grafensteiner vorzunehmen.
4. Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
5. Die auf der Planzeichnung mit der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehenen Flächen sind von jeglicher Bebauung z.B. Einfriedungen oder Unterstände freizuhalten, keinerlei Nutzung zu unterwerden und dauerhaft zu erhalten.

Mit den obenstehenden Maßnahmen würde auch der Verlust an Lebensraumpotenzial für avifaunistische Arten kompensiert.

Bei der Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Das Plangebiet besteht laut Karte 2 des GLP „Bodenpotenzial“ aus Sanden sickerwasserbestimmt, liegt mit dem größeren südwestlichen Teil im Bereich von Blockpackungen der Endmoränen und ist überwiegend mit hoch bis sehr hoch bzw. mittel bis hoch bewertet. Die vorherrschenden Ackerwertzahlen liegen nach Regionalem Raumordnungsprogramm „Meck-

lenburgische Seenplatte“ bei 35. Der Boden ist demnach mittelmäßig ertragsreich und ist auf Grund der anthropogenen Vorbelastung aus der Umgebung kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Die Bodenfunktion ist vom Vorhaben durch Versiegelung betroffen. Dieser Eingriff ist multifunktional mit der o.g. Maßnahme für das Schutzgut Flora auszugleichen.

Das Plangebiet hat laut Karte 3 des GLP „Wasserpotenzial“ hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und das nutzbare Grundwasser. Das bei mehr als 10 m unter der Flur anstehende Grundwasser ist aufgrund des zwar sandigen aber starken Deckungssubstrates gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Die Wasserfunktion ist vom Vorhaben nur sehr geringfügig betroffen.

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch ausgeglichene Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die Wassermassen der Feldberger Seen wirken durch ihre Temperaturspeicherfähigkeit zusätzlich ausgleichend. Die kleinklimatischen Bedingungen des Plangebietes werden einerseits durch den Gehölzbestand und durch die umgebende Bebauung geprägt. Die Gehölzflächen üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Immissionen der Bebauung verursachen Luftunreinheiten. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Trotz der Gehölzverluste wird aufgrund der Neupflanzungen und der Geringfügigkeit des Eingriffs im Verhältnis zum Gehölzbestand der Region die Klimafunktion nicht beeinträchtigt. Die durch die Planung vorgesehenen Immissionen werden keinesfalls zu Schadstoffgrenzwert-Überschreitungen führen.

Das Plangebiet erhielt seine maßgebliche Prägung als Endmoräne während der letzten Eiszeit. LINFOS ligth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale – Landschaftsbildpotenzial“ stuft den das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum VI 6 – 15 „Feldmark Laeven – Neuhof“ als „mittel bis hoch“ ein. Diese Bewertung ist mit der Lage in der Feldberger Seenlandschaft zu begründen. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Das Landschaftsbild wird sich nicht negativ verändern, da das Gelände im Gesamtlandschaftsraum nicht exponiert ist und die Gebäudehöhen landschaftsangepasst geplant werden. Eine Betroffenheit von Bodendenkmälern ist nicht abzusehen.

Der aus der B-Plan-Änderung resultierende Eingriff in die bestehenden Schutzgüter wird nicht nachhaltig negativ sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin für künftige Nutzungen verwaltet und erhalten werden. Es würde keine Veränderung aus ökologischer Sicht erfolgen. Einem teilweisen Rückbau der baulichen Anlagen und der nachhaltigen Sicherung geschützter Biotope würde entgegengewirkt werden.