

Satzungsexemplar

vom 14.11.05

Beschluss Nr.: BU/06-07/04

Buchberg, 08.12.05 P.G.



**Satzung der Gemeinde Buchberg
über den
Bebauungsplan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin**

Begründung
Stand: August 2005

Amt Plau am See
Landkreis Parchim

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2.	Planungsgrundlagen.....	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Erfordernis der Planaufstellung	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand	6
6.	Planinhalt	7
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.	Verkehrerschließung	8
6.3.	Technische Ver- und Entsorgung	8
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
7.1.	Grundlagen	9
7.2.	Bestandsbeschreibung	10
7.3.	Eingriffsbewertung	11
7.4.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	12
7.5.	Beschreibung der Maßnahmen.....	14
8.	Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken	17
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	17
10.	Städtebauliche Daten	17
11.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V	18

Anlage: Geruchsausbreitungsberechnung, Stand September 2004

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) incl. aller rechtsgültigen Änderungen,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S. 60) incl. aller rechtsgültigen Änderungen und
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998.

1.2. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Buchberg (ehemals Gnevsdorf) haben auf ihrer Sitzung am 12.07.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 in der Ortslage Wangelin gefasst.

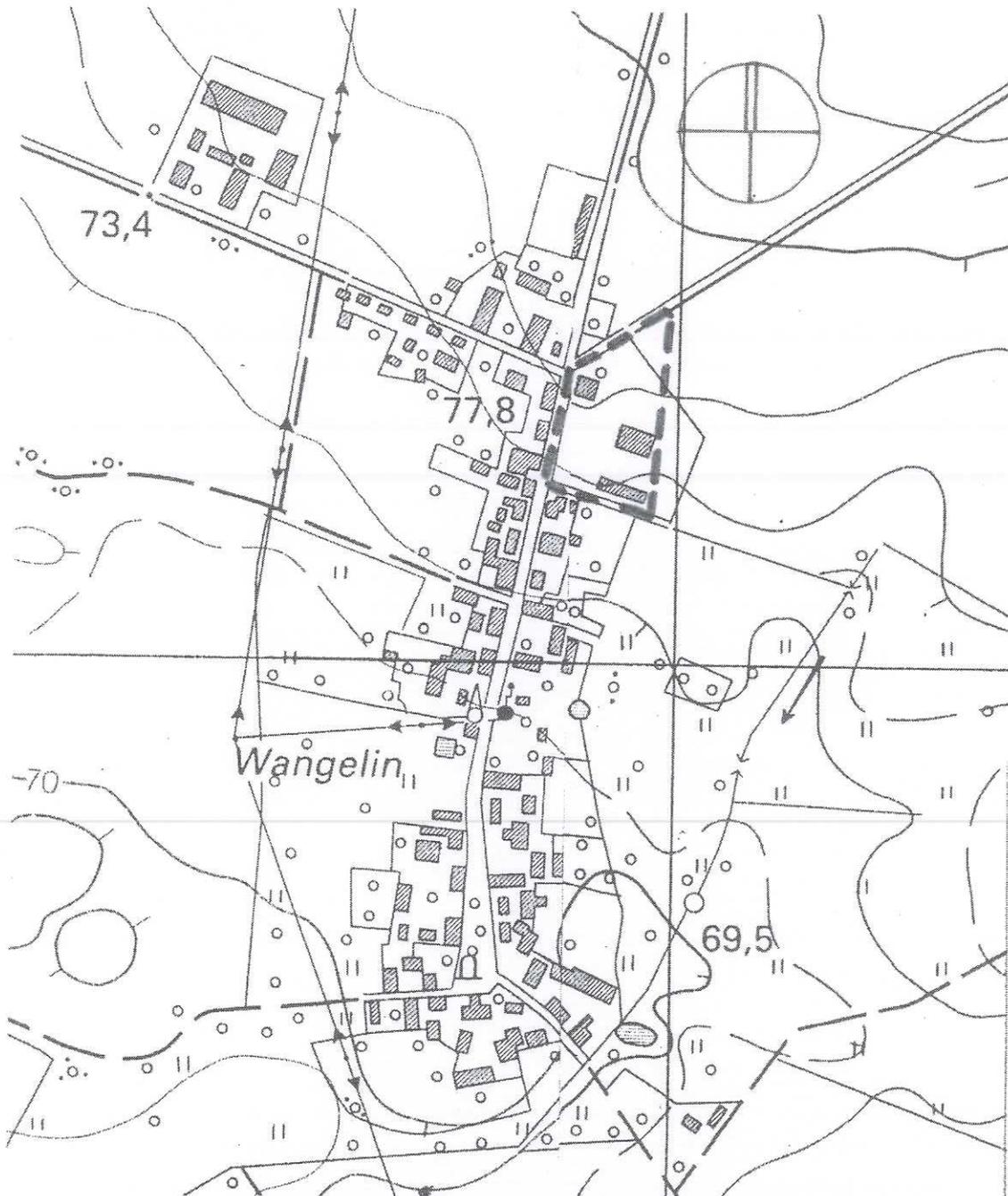
Das Planverfahren wird nach der Fassung des BauGB, die bis zum Juni 2004 gültig war, zu Ende geführt.

Als Kartengrundlage dienen die Vermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Hilschers vom 27.11.2003 aus Parchim im Maßstab 1:500 sowie die Neuzuteilung (Entwurf) der Katastergrenzen aus dem Bodenordnungsverfahren Wangelin für die Fluren 3 und 4 vom Amt für Landwirtschaft Parchim im Maßstab 1: 500 vom 13.05.2004. Beide Unterlagen wurden zu einer Grundlagenkarte zusammengefasst.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand und die Straßen sowie die Elemente wie Wege und Nutzungsartengrenzen nach. Die Standorte von Bäumen und Gehölzflächen sind ebenfalls enthalten. Nachrichtlich übernommen wurde eine das Plangebiet querende Regenwasserleitung.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.



Lage des Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage von Wangelin, M. 1: 5.000

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) liegt südlich der Kreisstrasse 31 Vietlütbe – Gnevsdorf im Kreuzungsbereich zur Dorfstraße in der bebauten Ortslage von Wangelin. Die Zufahrten für das Baugebiet sind über die erneuerte Dorfstrasse vorgesehen.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Wangelin, Flur 4 (nach Neuzuteilung des Bodenordnungsverfahrens; das amtliche Kataster wird bis Ende 2004 bestätigt), die Flurstücke 63 und 65; die Fläche ist ca. 1,0 ha groß.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstrasse begrenzt. Östlich an den Bereich schließen sich Ackerflächen an. Im Westen grenzt das Areal an die Dorfstrasse, die überwiegend beidseitig von

Wohn- und Nebengebäuden sowie Gartenflächen umgeben ist. Südlich des Plangebietes schließen sich bebaute Grundstücke und Gärten sowie Wiesenflächen an.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die zu bebauenden Flurstücke und die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Bereiche einbezogen wurden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der Teilbereich der Ortslage Wangelin ist von der Bushaltestelle an der Kreisstrasse, von gemähten Grünflächen (zur Strasse hin eingezäunt), einem Feuerlöschteich, einer Unterstellhalle sowie von Garagen für landwirtschaftliche Geräte geprägt. In Abstimmung zwischen dem Landwirtschaftsbetrieb und der Gemeinde (die Fläche gehört der Gemeinde) soll die Fläche beräumt und für die künftige bauliche Nutzung vorbereitet werden.

Der unmittelbar an der Kreuzung der Kreisstrasse mit der Dorfstrasse gelegene Feuerlöschteich besitzt ein mit Folie ausgekleidetes quadratisches Becken, Größe ca. 140 m², und ist eingezäunt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Verlegung des Löschteiches südlich des unbefestigten Weges außerhalb des Geltungsbereiches geplant.

Mit Mitteln der Dorferneuerung wurde die Dorfstraße als Pflasterstrasse ortstypisch saniert und es entstand ein einseitiger geklinkerter Fußweg mit Straßenbeleuchtung. Durch die Neubebauung der Fläche am nordöstlichen Ortsrand wird das Ortsbild aufgewertet und es entsteht eine bauliche Abrundung der Ortslage.

Die Standortvorteile bestehen in der Aktivierung einer Brachfläche, die ehemals landwirtschaftlich genutzt war, und in den günstigen Erschließungsbedingungen, die mit der zentralen Ver- und Entsorgung in Wangelin gegeben sind.

Geplant ist ein Kleinsiedlungsgebiet mit Wohnungen, Nutzgärten und landwirtschaftlichem Nebenerwerb. Die zur Überplanung vorhandenen Flächen sollen hier den Neubau von max. fünf Wohnhäusern mit Nebengelass und Gärten ermöglichen.

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung dieser Wohnanlage geschaffen werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Buchberg liegt im Landkreis Parchim, ca. 30 km südöstlich der Kreisstadt Parchim. Im näheren Umkreis von bis zu ca. 15 km befinden sich die Städte Lübz, Plau am See und Meyenburg (Land Brandenburg) sowie die überregionalen Verkehrsverbindungen mit den Autobahnen A 19 und A 24.

In der Gemeinde, die sich seit dem 12.06.2004 aus den Gemeinden Gnevsdorf und Retzow gebildet hat, leben ca. 700 Einwohner (Stand 2002), davon in Wangelin ca. 100 Einwohner. Die neue Gemeinde besitzt eine Fläche von ca. 4.600 ha.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** von 1996 für Westmecklenburg ist Buchberg mit seinen Ortsteilen Gnevsdorf, Wangelin, Retzow, Hof Retzow und Klein Dammerow keine Raumordnungsfunktion zugeordnet. Die Gemeinde gehört zum Amt Plau – Land mit Sitz in der Stadt Plau am See, die als Unterzentrum für die Versorgungsaufgaben der umliegenden Gemeinden (Nahbereich) zuständig ist.

Die Gemeinde befindet sich in einem Raum ohne besondere Eignungsflächen. Der besonders strukturschwache ländliche Raum ist ein wenig zerschnittener störungsarmer Landschaftsraum, in dem sich kleinteilige Sicherungsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege befinden.

Von Seiten der Gemeinde besteht der Bedarf die Region zwischen der B 191 (Verbindungsstrasse zwischen Lübz und Plau am See) und der südlichen Landesgrenze M-V als Fremdenverkehrsentwicklungsraum mit auszuweisen. Die Aktivitäten der betroffenen Gemeinden, ihrer Vereine und Unternehmen beweisen bereits vielfältig, wie die Orte sich für den sanften Tourismus öffnen. (Lehr- und Erlebnisgarten Wangelin; Lehmuseum Gnevsdorf, Lehm- und Backsteinstrasse usw.) In die **Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms** sollten diese Punkte unbedingte Beachtung finden.

Die Gemeinde verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Es existieren auch keine verbindlichen Bauleitplanungen für den Ortsteil Wangelin. Damit sind Aussagen zur Beurteilung Innen- oder Außenbereich nur nach den örtlichen Gegebenheiten möglich.

Die Ortslage von Wangelin weist ein gewisses städtebauliches Gewicht auf. Neben typischen Dreiseithöfen gibt es eingeschossige Wohn- und Nebengebäude mit unterschiedlicher Gebäudestellung entlang der Dorfstrasse, die eine kompakte Bebauungsstruktur bilden. Sie sind von Nutzgärten und Wiesenflächen, überwiegend auf den rückwärtigen Grundstücksflächen, eingefasst.

Dieser Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Entsprechend des Gesetzes über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Bebauungsplanung (UVPG, in Kraft getreten am 3. August 2001) trifft für dieses Vorhaben keine UVP – Pflicht zu, und es ist keine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Das Vorhaben ist entsprechend Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG unter „18.7 Städtebauprojekt“ einzustufen; es ist mit ca. 1,0 ha kleiner als die maßgebliche Grundfläche. Somit trifft § 2 a BauGB nicht zu, und es ist kein Umweltbericht zu erstellen.

5. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend mit einzeln stehenden Einfamilienhäusern bebautem Gebiet, die mehrheitlich eingeschossig sind und unterschiedliche Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen aufweisen.

Die westlich der Dorfstrasse befindliche Bebauung wird durch Einfamilienhäuser mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdach und Klinker- bzw. Putzfassade geprägt. Diese Bauform findet sich auch südlich des künftigen Baugebietes. Prägend in beiden Bereichen ist die Traufstellung der Hauptgebäude zur Strasse. Auf deren rückwärtigen Grundstücken schließen sich an die Hofflächen Gärten und Kleintierhaltung an, die wiederum über angrenzende Wiesenflächen zur offenen Landschaft orientiert sind.

Die neu gebaute Dorfstraße verläuft als Haupteerschließung westlich des Geltungsbereiches. Nördlich befindet sich an der Kreisstrasse die neue Buswartehalle. Östlich des Plangebietes grenzen Ackerflächen an.

Auf dem Flurstück 65 befinden sich neben dem eingezäunten Feuerlöschteich eine Unterstellhalle und Garagen für landwirtschaftliche Geräte. Die Fläche ist zur Kreisstrasse mit einem Zaun begrenzt. Die gemähten Grünflächen des Areals werden derzeit auch als Bolzplatz und für Veranstaltungen der Gemeinde genutzt.

Das Flurstück 63 ist eine Wegeparzelle, die ebenso wie das Flurstück 65 der Gemeinde gehört. Einzelne kleinere Bäume befinden sich auf den Randstreifen der angrenzenden Strassen.

Auf dem Flurstück 65 befinden sich als hochbaulichen Anlagen Garagen, deren Abbruch und Beräumung abgestimmt ist. Innerhalb der Dorfstrasse bzw. in Randlage befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Über das Plangebiet verläuft außerdem eine DN 400 Regenwasserleitung.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, spätestens zwei Wochen vor Termin, schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

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 für Bodendenkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nördlich der Kreisstraße befindet sich ca. 90 m vom Baugebiet ein Quarantänestall für Schweine mit 800 Läufern und 50 Sauen. Für diesen Stall liegt eine überschlägige Berechnung zur Geruchsausbreitung mit Stand September 2004 vom LUNG vor (siehe Anlage). Danach ist die ausgewiesene Bebauung unkritisch, solange es sich nicht um eine reines Wohngebiet handelt.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für die Baufelder 1 und 2 als WS - „Kleinsiedlungsgebiet“ nach § 2 BauNVO festgesetzt. Damit nimmt das neue Gebiet Bezug auf den Bestand in der Ortslage.

Auch wenn sich in der heutigen Zeit ein Wandel des Begriffes der Kleinsiedlung vollzogen hat, ist in der Ortslage Wangelin noch verstärkt das Halten von Hühnern, Enten oder Gänsen und anderen Tieren sowie die Gartennutzung neben dem Wohnen anzutreffen. Ebenso finden sich auch die zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe. In Wangelin sind ansässig ein Elektriker, ein Grafik/Designer und ein Ökobauer. Mit der Einordnung in diesen Gebietscharakter soll auch für die künftigen Grundstücke diese Entwicklung möglich sein.

Um aber die vorhandene Struktur zu sichern, werden die im Gebiet nach BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und die möglichen Ausnahmen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe hier nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Störanfälligkeit sind Allgemeine Wohngebiete (soweit die vorhandene Bebauung auch in diesen Gebietscharakter einzustufen ist) und Kleinsiedlungsgebiete weitgehend angenähert, allerdings sind die von der gebietstypischen Nutzung (auch der Kleintierhaltung) ausgehenden Störungen von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Es sollen max. 5 Baugrundstücke entstehen. Dazu sind detaillierte Aussagen zu den maximalen Baugrundstücken festgelegt worden. Um den für die Ortslage typischen Hauscharakter aufzunehmen, wurde eine Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt.

Die Gebäude sollen in Anlehnung an die umgebende Bebauung höchstens ein Vollgeschoss haben.

Die Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten die Abstände zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen, zum Weg und zum benachbarten nördlichen Stall.

Es wird entsprechend § 17 der BauNVO eine Grundflächenzahl von max. 0,2 festgesetzt.

Zur Erhaltung des Ortsbildes sind in den Baufeldern Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen der Dorfstrasse und der straßenseitigen Baugrenze nicht zugelassen. Festgesetzt wurde außerdem die Fortführung der typischen Firstrichtung für die Hauptgebäude.

6.2. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die innerörtliche Erschließungsstraße - Dorfstrasse - sowie über einen separaten Erschließungsweg von dieser. Alle fünf künftigen Baugrundstücke werden somit über die Dorfstrasse angebinden. Diese Straße ist Eigentum der Gemeinde Buchberg und wurde 1996 erneuert.

Für die Zuwegung der geplanten zwei Baugrundstücke, die sich südlich der Kreisstrasse befinden, ist eine gesonderte Erschließung erforderlich, da der Landkreis einem direktem Anschluss nicht zustimmt. Dieser 3 m breite Weg ist als Privatweg in Bitumen auszubilden. Er dient damit lediglich den Anwohnern zum Erreichen ihrer Grundstücke. Für die turnusmäßige Müllentsorgung sind die Container an die Dorfstrasse zu stellen.

Für die übrigen drei Grundstücke sind direkte Zufahrten von der Dorfstrasse aus vorgesehen.

Außerdem befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes ein ca. 5,50 m breites unbefestigtes gemeindeeigenes Wegegrundstück, Flurstück 63, das die Zuwegung zur angrenzenden Wiese und zum Acker sichert. Eine verkehrsseitige Erschließung der Baugrundstücke von diesem Weg ist nicht beabsichtigt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens einem Stellplatz pro Wohnung auf den Grundstücken nachzuweisen.

6.3. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt über Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz in der Dorfstrasse. Über das Wasserwerk in Ganzlin, ab 2005 übernimmt das Wasserwerk Plau am See diese Funktion, wird die zentrale Versorgung auch für künftige Baugrundstücke gesichert.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 19. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Löschwasser kann über Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes und über den neu zu errichtenden Feuerlöschteich südlich des Geltungsbereiches, der als Entnahmestelle für die Freiwillige Feuerwehr dienen soll, bereitgestellt werden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG.

Gasversorgung

Bisher existiert keine zentrale Versorgung mit Erdgas.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserableitung der bestehenden Wohngebäude erfolgt über die vorhandene zentrale Kläranlage im Ort, die auch das Abwasser der künftigen Baugrundstücke aufnehmen kann.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens aufzufangen und in die benachbarten Grünflächen abzuleiten (Drainage, Rigolen) bzw. in die vorhandene Regenwasserleitung DN 400 einzuleiten.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Parchim.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können sind durch einen zugelassenen Beförderer abzuführen.

Während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung der Objekte hat eine geordnete Abfallentsorgung zu erfolgen.

Unbelastete Bauabfälle sind wieder zu verwerten. Verunreinigte bzw. schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von den sonstigen Verwertungsabfällen zu entsorgen.

Altlasten

Ein Altlastverdacht besteht für die Fläche nicht. Die Beräumung des Gebäudes und der Fundamentreste sowie des Feuerlöschteiches erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde. Sollten Anzeichen für Ablagerungen oder Altlastverdachtsflächen angetroffen werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Parchims zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Erdarbeiten

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen.

Für Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Beim Einbau von Recyclingmaterial sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

7.1. Grundlagen

Die Birkenallee an der Kreisstraße K31 ist eine geschützte Allee im Sinne des § 27 LNatG. Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im 100-m-Umfeld befinden sich keine Gewässer im Sinne des § 19 LNatG und keine Waldflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Seenplatte“, in der Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“ und hier in der Landschaftseinheit 412 „Großseenland mit Müritz-, Kölpin- und Fleesensee“. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation bilden subatlantische Stieleichen-Buchenwälder.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Wangelin, im unmittelbaren Vorland der über Retzow, Gnevsdorf und Schlemmin verlaufenden, durch Erhebungen von über 100 m HN gekennzeichneten Frankfurter Randlage der Weichselkaltzeit. Die sich südlich an die Randlage anschließende Grundmoränenhochfläche ist durch das Niederungssystem des Gehlsbachs zerlappt und geht jenseits der Talung in die Sanderflächen der Retzower Heide über. Das natürlich anstehende geologische Material sind Sande und Geschiebemergel/ -lehme, aus denen sich sandig-lehmige Braunerdeböden mit einem niedrigen bis mittleren natürlichen Ertragspotential entwickelt haben. Die mittlere Geländehöhe im Geltungsbereich liegt bei 80 m HN.

Im Gebiet herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima.

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter „relativ geschützt“ (mittlere Grundwassergefährdung).

Geltungsbereich und landschaftliches Umfeld haben bei großräumiger Betrachtung eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für die landschaftsgebundene Erholung und den Schutz des Landschaftsbildes (Landschaftsrahmenplan).

7.2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich stellt sich als nach Süden schwach geneigte Freifläche am nordöstlichen Ortsrand von Wangelin dar, die im Norden von der Kreisstraße K 31 und im Westen durch die Wangeliner Dorfstraße begrenzt wird. Auf der Fläche sind im Bestand als bauliche Anlagen ein eingefriedeter Löschteich, ein Garagentruckt sowie ein landwirtschaftlich genutzter Maschinenunterstand vorhanden, die im Zuge der baulichen Entwicklung im Geltungsbereich zurückgebaut werden sollen. Die Freifläche wird derzeit als Bolzplatz genutzt und weist eine artenarme bis artenreiche, schwach ruderalisierte Scherrassenvegetation auf. Nach Osten schließt sich offenes Ackerland an.

Aufgrund der beschriebenen Vornutzung ist von einer anthropogenen Veränderung der Böden auszugehen.

Im Rahmen der Erstellung des GOP für eine nicht zur Realisierung kommende Vorfassung des B-Plans wurde 2001 eine Pflanzenartenliste zu den Grünlandflächen erstellt. Daraus geht hervor, dass landesweit gefährdete Arten nicht vorhanden sind.

An der Kreisstraße befindet sich im Straßenbegleitgrün eine geschützte Birkenallee. Die im Geltungsbereich liegende südliche Baumreihe der Allee weist Abmessungen der Einzelbäume von ca. 10 m Baumhöhe und ca. 6 m Kronendurchmesser auf. An der Dorfstraße befindet sich eine junge Linde (Höhe 5 m, Kronendurchmesser 3 m).

Die genannten Bäume sowie der rückzubauende Bestand baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Hinsichtlich der Beschreibung des Landschaftsbildes wird aus den Ausführungen im o.g. GOP des Landschaftsarchitekten Kahns, Schönwalde, zitiert: „Der Untersuchungsraum liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wangelin in exponierter Situation. Aus Richtung Gnevsdorf auf der Kreisstraße K 31 kommend, stellt er den Ortseingang dar. ... Der Betrachter kommt von dem Höhenrücken, der sich in Nordwest-Südost-Richtung zwischen dem Windmühlenberg (105,3 m) und dem Buchberg (118,2 m) erstreckt, auf Wangelin zu ... Dabei fällt im auf, dass der tiefergelegene alte Ortskern (ca. 70 m ü. NN) gegenüber der sich anschließenden freien Landschaft ... einen von Großbäumen, Obstbäumen, Sträuchern und Gärten gebildeten ‚grünen‘ Ortsrand besitzt. Der höhergelegene neuere Ortsteil (ca. 75 m ü. NN) hingegen hat einen solchen ‚Puffer‘ zur freien Landschaft nicht. Der Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie die Garagenanlage fallen dadurch besonders stark ins Auge. ... In Verbindung

mit dem eingezäunten Feuerlöschteich [e.A.: und der strukturlosen Freifläche des Bolzplatzes]... wird deutlich, dass diese Ortseingangssituation nach einer Aufwertung bezüglich der Funktion und des Ortsbildes verlangt.“ Mit der Herstellung und Erneuerung des Wendebereichs und der Bushaltestelle, dem Gebäuderückbau nördlich der K31 und der Bepflanzung nördlich des Kreuzungsbereichs wurden bereits Maßnahmen zur Neugestaltung umgesetzt.

7.3. Eingriffsbewertung

Planungsvorhaben und Feststellung des Eingriffstatbestandes

Das Bebauungsplanvorhaben umfasst auf zwei Baufeldern die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer GRZ von 0,2. Die Wohngebäude sind mit straßenparalleler Firstrichtung als eingeschossige Baukörper zu errichten. Zur verkehrlichen Erschließung ist die Anlage von privaten Zufahrten von der Dorfstraße aus erforderlich. Die Herstellung einer separaten Zufahrt für die Grundstücke im Bau-
feld 1 ist nicht vermeidbar, weil Grundstückszufahrten direkt von Kreisstraße nicht zugelassen werden.

Aufgrund der Festsetzungen können Teile der bislang als Bolzplatz / Löschteich genutzten Grundflächen dauerhaft überbaut und versiegelt bzw. in anderweitig genutzte, unbebaute Nutzfläche (v.a. Gartenland) umgewandelt werden.

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG bzw. § 14 LNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Bei Bebauungsplänen, die für derartige Eingriffe die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, sind entsprechend §1a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht entfernt, geschädigt oder in ihrer Gestalt wesentlich verändert werden. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich sollen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen bedürfen – unbeachtlich der erforderlichen Zustimmung des Eigentümers / Baulastträgers - der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Beim Straßenbegleitgrün an der K 31 verbleibt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde, da es sich bei der Allee um ein geschütztes Biotop handelt.

Die Einbindung der geplanten Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere durch die festgesetzte eingeschossige Bauweise und traufständige Anordnung der Wohngebäude sowie durch die rückwärtige Festsetzung von Obstwiesen im Übergangsbereich zur Feldflur (siehe unter Kompensationsmaßnahmen) erreicht.

Das im Baugebiet anfallende Schutzwasser ist über die Trennkanalisation der örtlichen Kläranlage von Wangelin zuzuführen. Regenwasser soll vor Ort aufgefangen und genutzt werden. Im übrigen ist ein Anschluss an die vorhandene Regenwasserleitung vorgesehen.

Zu befestigende Freiflächen auf den Grundstücken sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit wie möglich mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Im Geltungsbereich werden im Bereich der Baufelder durch die geplante bauliche Entwicklung Biotope und Bodenfunktionen zusätzlich zur Vorbelastung der Fläche weitergehend zerstört und beeinträchtigt. Die entstandenen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
PEG	Scherrasen (Bolzplatz)	447	-	1	Baufeld 1, GRZ 0,2	0,5	1,5	0,75	1,0	502
PEG	Scherrasen (Bolzplatz)	200	-	1	Baufeld 1, Verkehrsflächen auf Grundstücken	0,5	1,5	0,75	1,0	225
PEG	Scherrasen (Bolzplatz)	1586	-	1	Baufeld 1, unversiegelt		1,0	0,75	1,0	1190
SYL	Feuerlöschteich	63	-	< 1	Baufeld 1, GRZ 0,2		0,0	0,75	1,0	0
SYL	Feuerlöschteich	252	-	< 1	Baufeld 1, unversiegelt		0,0	0,75	1,0	0
PEG	Scherrasen (Bolzplatz)	170	-	1	Anliegerstichstraße	0,5	1,5	0,75	1,0	191
PEG	Scherrasen (Bolzplatz)	499	-	1	Baufeld 2, GRZ 0,2	0,5	1,5	0,75	1,0	562
PEG	Scherrasen (Bolzplatz)	200	-	1	Baufeld 2, Verkehrsflächen auf Grundstücken	0,5	1,5	0,75	1,0	225
PEG	Scherrasen (Bolzplatz)	1798	-	1	Baufeld 2, unversiegelt		1,0	0,75	1,0	1348
	Straßenbegleitgrün	1285	-	-	Bestandsdurchlauf		0,0	0,75	0,0	0
		6500			Summe:					4243

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschränkte Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 10.076 m², davon entfallen auf die Eingriffsflächen und das Straßenbegleitgrün (Bestandsdurchlauf) 6.500 m².

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der Vor-

belastung der Rasenflächen durch Sportnutzung und häufige Mahd wurden die Einstufungen mit 1,0 im unteren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge von 0,5 für Versiegelung (ZSV). Im Bereich des rückzubauenden Löschteichs ist aufgrund der erheblichen Vorbelastung das KE = 0.

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Biotopflächen sind durch benachbarte Siedlungs- und Straßenflächen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotopbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4.243. Es beträgt 2.108 für das Baufeld 1 und 2.135 für das Baufeld 2.

Bestimmung des notwendigen Umfangs der Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für Überbauungen / Versiegelungen kommen insbesondere Maßnahmen zur Entsiegelung oder zur Renaturierung bisher genutzter Böden/Biotopflächen infrage. Für derartige Maßnahmen sind im Geltungsbereich nur teilweise geeignete Flächen vorhanden (Unterstand, Garagen), die das Kompensationserfordernis jedoch nicht erfüllen können. Insofern kommen Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts in Betracht, die die beeinträchtigten Funktionen in ähnlicher Art und Weise ersetzen.

Als Ersatzmaßnahme für die Beeinträchtigung der Böden / Biotopflächen ist die Anpflanzung von Bäumen sowie die Anlage von Obstwiesen auf den Grundstücken vorgesehen. Mit der Anpflanzung von Obstwiesen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sollen weiterhin die geplanten Baugrundstücke in das Siedlungs- und Landschaftsbild eingebunden werden (vgl. Bestandsbeschreibung).

In der Berechnung werden wiederum die Zahlen für die beiden Baufelder einzeln ausgewiesen. Die in die Berechnung eingestellten Flächenwerte entsprechen den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen.

Den für die Entwicklung der Zielbiotopflächen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführten Wertstufen (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Dieser wird dem Aufwertungspotential entsprechend bei Extensivierung der hier vorhandenen Grünflächen mit 1, bei der Baumpflanzung mit 2 angesetzt. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen liegen bei Extensivierung der hier vorhandenen Grünflächen im unteren, bei der Baumpflanzung im mittleren Bereich der Spanne. Die deutlich größere erforderliche Pflanzstärke der Straßenbäume gegenüber den Obstbäumen wird durch eine höhere KWZ berücksichtigt. Für die Bereiche der zu entsiegelnden Flächen enthält die KWZ einen Zuschlag von 0,5.

Bei der Flächenbilanz ist zu berücksichtigen, dass die Bäume zusätzlich zu den Grundflächen mit einer Fläche von 25 m² je Baum in die Berechnung eingehen.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Geltungsbereich mit 70 % zugrundegelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,7).

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]		WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
			G ⁸	Ü ⁷				
Baufeld 1	Scherrasen (Bolzplatz)	Wiese / Weide mit extensiver Nutzung	1514,5		1,0	1,0	0,70	1060
Baufeld 1	Scherrasen (Bolzplatz)	Bäume (Bereich Haltestelle), 4 Stück		4 * 25 = 100	2,0	3,5	0,70	245
Baufeld 1	Scherrasen (Bolzplatz)	Obstbäume, 18 Stück		18 * 25 = 450	2,0	2,5	0,70	788
Baufeld 2	Scherrasen (Bolzplatz)	Wiese / Weide mit extensiver Nutzung	1454,5		1,0	1,0	0,70	1018
Baufeld 2	Garage, Unterstand	Wiese / Weide mit extensiver Nutzung + Entsiegelung	607		1,0	1,5	0,70	637
Baufeld 2	Scherrasen (Bolzplatz)	Obstbäume, 12 Stück		12 * 25 = 300	2,0	2,5	0,70	525
		Summe:	3576	875				4273

¹ Flächenbezeichnung

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LUNG 1999)

⁵ LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

⁷ überschirmte Fläche, 25 m² je Baum

⁸ Grundfläche

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 4.273. Dabei würden sich unter Berücksichtigung der ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksflächen z.B. Werte von 2.093 für das Baufeld 1 und von 2.180 für das Baufeld 2 ergeben.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 4.243, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 4.273, Umfang der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann.

7.5. Beschreibung der Maßnahmen

1) Anpflanzung von Straßenbäumen im Bereich der Bushaltestelle

In der Grünfläche an der Bushaltestelle sind entsprechend der Planzeichnung vier Winterlinden in der Qualität Straßenbaum, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind entsprechend der Symbole in der Planzeichnung anzuordnen.

Die Pflanzung und Pflege wird den zu Baufeld 1 gehörenden Grundstücken zu gleichen Teilen zugeordnet.

Ziel ist die Entwicklung ortstypischen Großgrüns als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan und zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Um die aufgeführten Entwicklungsziele zu erreichen, sind insbesondere die im folgenden genannten Anforderungen bei der Pflanzung, Fertigstellung und Entwicklungspflege zu beachten:

- Verwendung von Pflanzware mit Baumschulqualität und norddeutscher Provenienz,
- Pflanzung im Herbst nach Laubfall,
- Bodenverbesserung in der Pflanzgrube durch nährstoffreiches Substrat,
- Jungbäume an Verankerungen befestigen und Baumscheibe mulchen (mit begleitender Düngung),
- Wirksamer Verbißschutz,
- mindestens 12 m² unversiegelter Wurzelraum je Baum,
- Entwicklungspflege mindestens drei Jahre ab Pflanzung mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenz wuchs (Gras bzw. Stauden), Bewässerung bei anhaltender Trockenheit und Nachpflanzung von Verlusten.

Der abnahmefähiger Zustand (Fertigstellungsabnahme) ist nach DIN 18916 bei Durchtrieb in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode ohne Ausfall an Pflanzen gegeben. Bewässerung und Bodenverbesserung in der Pflanzgrube sind für den Aufwuchserfolg von besonderer Bedeutung. Die Bäume sind durch Gehölzschnitt so zu pflegen, dass die Baumkrone fachgerecht erzogen wird.

Die Baumpflanzungen sollen spätestens in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude-Rohbauten folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorgenommen werden.

2) Anpflanzung von Obstbäumen

Auf den Grundstücken sind innerhalb der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen in der festgesetzten Anzahl hochstämmige Obstbäume mit Arten und Sorten entsprechend Pflanzenliste in der Pflanzstärke von 10-12 cm Stammumfang anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanzabstand von 8-10 m.

Folgende Zahl zu pflanzender Obstbäume wird festgesetzt:

zu Baufeld 1 zugehörnde Grundstücke	insgesamt 18 Stück
zu Baufeld 2 zugehörnde Grundstücke	insgesamt 12 Stück

Die Bäume sind getrennt nach Baufeldern im Verhältnis der zulässigen bebaubaren Grundstücksflächen auf die zugehörigen Grundstücke aufzuteilen. (Nach der ohne Normcharakter in der Planzeichnung vorgenommenen Darstellung der Grundstücksgrenzen würden sich folgende Baumzahlen für die Grundstücke ergeben (von Nord nach Süd): 9 St., 9 St., 4 St., 4 St., 4 St.).

Ziel ist die Entwicklung von Obstwiesen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zum Ausgleich von Beeinträchtigen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sowie zur ortstypischen Eingrünung der Grundstücke.

Um die aufgeführten Entwicklungsziele zu erreichen, sind insbesondere die unter Punkt 1 genannten Anforderungen bei der Pflanzung, Fertigstellung und Entwicklungspflege zu beachten. Zusätzlich ist bei einer Beweidung der Obstwiesen zu beachten, dass der Verbißschutz für Stamm und Krone dann langfristig erhalten wird.

Die Baumpflanzungen sollen spätestens in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude-Rohbauten folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorgenommen werden.

Pflanzenliste (Die Sortenangabe bei Obstbäumen hat empfehlenden Charakter):

Apfel	z.B. Boskoop rot, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Jonathan, James Grieve, Weißer Klarapfel
Birne	z.B. Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Bergamotte
Süßkirsche	z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche
Sauerkirsche	z.B. Schattenmorelle
Pflaume	z.B. Königin Viktoria, Buhlers Frühzwetsche, Hauszwetsche
Mirabelle	z.B. Nancy Mirabelle
Es handelt sich um verbreitete, von Baumschulen empfohlene Sorten. Die genannten Apfel- und Birnensorten sind als alte Kultursorten in M-V bekannt. Liefernachweis: z.B. Clasen & Co Baumschulen GmbH, Rellingen, über GaLaBau Crivitz GmbH, Grüner Service Paarsch oder GaLaBau Vogel Lübz.	

3) Abriss und vollständige Beräumung der baulichen Anlagen, Rekultivierung der Grundflächen

Die in der Planzeichnung zum Rückbau festgesetzten baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen sind einschließlich der Fundamente vollständig zu beräumen. Die Fundamentgruben sind bis zum Niveau des umgebenden Geländes durch Einbau von Boden und kulturfähigem Oberboden zu verfüllen und die Flächen mit Rasen (Landschaftsrasen mit Kräutern) zu begrünen. Die Abrissflächen sind nach der Rekultivierung als Obstwiese (Punkte 2 und 4) zu nutzen.

Ziel der Maßnahmen ist die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sowie die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

4) Extensive Grünlandnutzung der Grünflächen

Auf den Grundstücken ist innerhalb der privaten Grünfläche das vorhandene Grünland unter den anzupflanzenden Obstbäumen dauerhaft zu erhalten und extensiv zu nutzen bzw. in gleicher Weise zu pflegen.

Ziel der Maßnahmen ist die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan.

Die Fläche ist als Wiese mit einer Mahdhäufigkeit von maximal 2 Schnitten pro Jahr zu nutzen. Der früheste Mähtermin ist der 20.06.; das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ kann die Fläche im Zeitraum vom 01.06. bis 30.11. durch eine geringe Zahl von Schafen, Ziegen oder Federvieh beweidet werden. Mechanische Bodenbearbeitung in der Zeit nach dem 31.03., der Wechsel zwischen Beweidung und Mahdnutzung innerhalb eines Jahres, Umbruch, Neueinsaat, Düngung, Ausbringung von Klärschlamm, Kompost oder anderen Bodenhilfsstoffen sowie mechanische oder chemische Unkrautbekämpfung sind unzulässig. Die Fläche darf nicht ungenutzt oder ungepflegt liegengelassen werden. Der Bau von Ställen und anderen Nebengebäuden zur Viehhaltung darf nicht auf der festgesetzten Grünfläche erfolgen. Bei Beweidung ist der Verbißschutz der festgesetzten Obstbäume zu gewährleisten.

Hinweise zur Festsetzung kommunaler Bestimmungen für Auflagen bei erheblicher Schädigung oder Beseitigung von zum Anpflanzen festgesetzten Bäumen

Bei erheblicher Schädigung oder Beseitigung von zum Anpflanzen festgesetzten Bäumen ist bei einem Stammumfang bis zu 40 cm (gemessen in 1,0 m Höhe vom Erdboden) 1 Baum als Ersatz, für jede weiteren angefangenen 20 cm Stammumfang je ein weiterer Baum als Ersatz im Geltungsbereich zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstbäume entsprechend der Pflanzenliste unter Pkt. 2, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 10-12 cm (Baumschulqualität) zu

verwenden. Der Baum ist ab Pflanzung mindestens drei Jahre zu pflegen. Die Zustimmung der Gemeinde ist vorab einzuholen.

Ist die Ersatzpflanzung im Geltungsbereich nicht durchführbar, hat der Ersatzpflichtige anstelle jedes zu pflanzenden Baumes ein Ersatzgeld in Höhe von 200,00 EURO an die Gemeinde zu zahlen. Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Gemeinde zu verwenden.

8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Wohnnutzung und Kleintierhaltung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten.

Die Nutzung „Kleinsiedlungsgebiet“ fügt sich in die angrenzenden Bereiche östlich und südlich des Dorfplatzes ein.

Einwirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch überwiegende Wohnbebauung mit Nutzgärten und individueller Kleintierhaltung geprägt. Das geplante Gebiet unterscheidet sich somit von der Nutzung her nicht von dem umgebenden Baugebiet. Nutzungskonflikte sind daher von der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Das geplante Wohngebiet ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, die am nördlichen Ortsrand befindliche Stallanlage hat keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das künftige Baugebiet (Siehe beigefügte Ausbreitungsberechnung).

Von der Kreisstrasse 31 Vietlütbe – Gnevdsdorf liegen keine Fahrzeugzählungen zum Verkehrsaufkommen vor, woraus entsprechende Immissionen ermittelt werden könnten. Auf Nachfrage bei der kreislichen Verkehrsbehörde ist jedoch auf dieser Strasse mit geringen Verkehrsbewegungen zu rechnen, sodass von keinen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet ausgegangen wird.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Eigentümer der Flurstücke 63 und 65 der Gemarkung Wangelin, Flur 3, ist die Gemeinde Buchberg. Die Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde und die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nach Verkauf der geplanten Flurstücke durch die Eigentümer realisiert.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	10.085 m²
Baufeld 1	2.550 m ²
Baufeld 2	2.500 m ²
Straßenverkehrsfläche (Anliegerweg)	170 m ²
Verkehrsgrün (Straßenbegleitgrün und südlicher Weg)	1.130 m ²
Öffentliche Grünfläche (Bushaltestelle)	160 m ²
Private Grünfläche (Ausgleichspflanzung)	3.575 m ²
Anzahl Baugrundstücke	5
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 1.000 m²

11. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

- Begründung -

Im Zusammenhang mit der Satzung über den B-Plan erläßt die Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung entsprechend § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V vom 06. 05. 1998 (einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen) für den Geltungsbereich des B-Planes. Diese dient dem Zweck, die getroffenen Festsetzungen zu den städtebaurechtlichen Inhalten in bezug auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu untersetzen.

Damit soll erreicht werden, dass die typische Straßenbebauung im Ort aufgenommen wird und durch passende Neubauten ergänzt wird.

Baukörper

Die im Dorf vorhandenen Gebäude sind überwiegend langgestreckte Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, die unterschiedlich in ihren Proportionen und Stellungen zur Straße angeordnet sind. Dabei überwiegt die Traufstellung der länger wie breiten Häuser. Mit der getroffenen textlichen Festsetzung 4.1. und der Festlegung der Firstrichtung soll diese Gestaltungsform aufgenommen werden.

Dächer

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Um eine weitestgehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen, wurden die für Mecklenburg typischen Dachformen für die Wohngebäude festgesetzt.

Die Dachformen der Dreiseithöfe sowie der übrigen Gebäude weisen eine Dachneigung von 45 - 50 Grad auf. Sie sind als Sattel- oder Krüppelwalmdach in roter Farbe errichtet worden. Mit der Festsetzung 4.2. sollen diese historischen Formen auch für Neubauten gelten.

Da aufgrund der vorgeschriebenen Proportionen Doppelhäuser durchaus vorstellbar und gewünscht sind, sind hierfür eindeutige Regelungen für die Dachlandschaft getroffen worden.

Dachaufbauten sind möglich, allerdings mit Einschränkungen, da Trapezgauben nicht zum mecklenburgischen Dorf gehören.

Fassade

Das Oberflächenmaterial der Fassaden bestimmt wesentlich das Straßen- oder Ortsbild. Auch die Farbe der Fassade, als Bestandteil der Oberfläche, spielt dabei eine Rolle. Die Fassadengestaltung ist in roten bis rotbraunem Verblendmauerwerk und anteiligen Holzelementen zulässig. Diese Materialien passen sich in die umgebende Bebauung ein, die untypischen Holzhäuser werden ausgeschlossen

Für die Gestaltung der Fassaden gibt es keine detaillierte zwingende Vorschrift, was die Anordnung von Fenstern und Türen angeht..

Allerdings sind gleiches Material und gleiche Farbe für Doppelhäuser eine zwingende Vorgabe - Festsetzung 4.4.

Einfriedungen

Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen bestimmen das Straßenbild wesentlich mit. Um den Blick zu den Gebäuden offen zu halten, wurde die Höhe der Einfriedungen bis max. 1,50 m festgelegt.

Um massive Einfriedungen zu vermeiden, wurde die nicht erwünschte „geschlossene Mauer“ ausgeschlossen.

Sonstige Anlagen

Auch für die sonstigen Anlagen gibt es Regelungsbedarf, da auch von ihnen gestalterische Wirkungen ausgehen können. Um die störende Wirkung von Mülltonnen im Vorgartenbereich und im einsehbaren Bereich von der Straße zu mildern, wurden entsprechende Festsetzungen zu den Standorten getroffen. Weiterhin sind die Zufahrten zu Grundstücksflächen in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, um die Form der ursprünglichen Hofflächen aufzunehmen und um das Wasser dem Naturhaushalt zuzuführen.

Buchberg,



.....
P. G.
Der Bürgermeister