

**Gemeinde Zapel**  
**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung**  
**–Wohngebiet Zapel Süd-West–**

Satzungsentwurf / November 2014

Architektur + Stadtplanung  
Schwerin

## INHALT

### **1.0 Allgemeine Grundlagen**

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser / Verfahren

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

### **2.0 Planungsanlass und Planungsziel**

### **3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**

### **4.0 Darlegung der Planung**

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Größe der Baugrundstücke

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

4.6 Erschließung

4.7 Ver- und Entsorgung

4.8 Landschaftsbild und Grünordnung

### **5.0 Bodenordnung**

### **6.0 Kosten**

### **7.0 Hinweise**

### **8.0 Umweltbericht**

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser / Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zapel hat in ihrer Sitzung am 11.09.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Der verbindlichen Bauleitplanung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV i. d. F. v. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung (LBauO M-V i. d. F. v. 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) und
- das Landesplanungsgesetz (LPIG M-V i. d. F. v. vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zapel besteht aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Schwerin beauftragt worden.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Zapel wurde durch Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 11.09.2012 eingeleitet. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.06.2013 von der Gemeindevertretung gefasst. Die folgende öffentliche Auslegung wurde wegen eines Bekanntmachungsfehlers abgebrochen und fand in der Zeit vom 22.07.2013 bis zum 23.08.2013 erneut statt. Am 17.09.2013 fasste die Gemeindevertretung einen Satzungsbeschluss. Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Landkreis wurde alsdann versagt, so dass eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 31.03.2014 bis zum 09.05.2014 stattfand. Der erneute Satzungsbeschluss erfolgte durch Beschluss der Gemeindevertretung am 18.11.2014.

### 1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Bei dem Plangebiet handelt sich um das Flurstücke 97/5 bis 97/11 in der Gemeinde Zapel. Es umfasst eine Fläche von rd. 1,5 ha.

In dem Areal befindet sich eine Wiese. Teile der Flächen sind in Vorbereitung einer Tierhaltung bereits als Weideland eingezäunt. Die Vegetationsstruktur ist vorrangig geprägt durch unterschiedliche Gräserarten.

Topographisch gesehen ist das Plangebiet mäßig bewegt, mit einem maximalen Höhenunterschied von etwa 3,5 m vom nordöstlichen bis zum südwestlichen Planbereich.

Die äußere Erschließung findet über den Settiner Weg statt.

## 2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Zapel lässt sich bei ihrer Bauleitplanung von städtebaulichen Zielen sowie Entwicklungen und u. a. auch von der demografischen Entwicklung leiten. Hier haben sich die Rahmenbedingungen seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 maßgeblich geändert. Die Gemeinde Zapel hat deshalb den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 geprüft und festgestellt, dass die Siedlungsentwicklung - vor allem hinsichtlich des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde – verhaltener verlief, als zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung erwartet. Auch ist seit Rechtskraft des Ursprungsplanes 1994 bei der Gemeinde keine nachdrückliche Bereitschaft seitens der Grundstückseigentümer erkennbar gewesen, die zulässige Nutzung auszuüben, außer nunmehr parallel zum Settiner Weg. Die zur Umsetzung des Ursprungsplanes erforderliche Straßenerschließung (hier: Planstraße gem. Ursprungsplan) ist auch schon aus diesem Grund bisher nie realistisch behandelt worden.

Aus den o. g. Gründen leitet die Gemeinde ab, dass sie – eben auch unter Berücksichtigung der aktuellen, weiterhin verhaltenen Wohnbaulandnachfrage, der demografischen Entwicklung und i. S. einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung - entsprechend reagieren kann bzw. muss.

Gemäß RREP-WestM 2011 ist die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der Zentralen Orte zudem auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Dieser raumordnerischen Zielsetzung soll nunmehr mit der Verkleinerung des Wohngebietes Rechnung getragen werden. Damit wird für einen Teil des Gebietes die bauliche Verwertungszulässigkeit zurückgenommen.

Grundstückseigentümer, die von der Reduzierung des Baugebietes betroffen sind, haben im Beteiligungsverfahren die Erhaltung des Baulandstatus ihrer Grundstücke eingefordert, haben aber keine baurechtlich konkreten Umsetzungsmaßnahmen ergriffen, die zu einer Ausübung bzw. Verwirklichung ihres Nutzungsrechtes führen.

Da kein regionalplanerischer und gemeindlicher Bedarf für die Inanspruchnahme des im Ursprungsplan insgesamt ausgewiesenen Wohngebietes besteht, sind die verbleibenden Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen und planungsrechtlich anzupassen. Als Wiese unterliegen die Flächen grundsätzlich einer landwirtschaftlichen Nutzung. Somit kann und soll die Fläche künftig als Wiese / Weide oder in Ergänzung der benachbarten Ackerfläche genutzt werden. Teile der Flächen sind in Vorbereitung einer Tierhaltung bereits als Weideland eingezäunt. Anderweitige, nicht landwirtschaftliche Nutzungen, wie z. B. gewerbliche oder sondergebietsartige Nutzungen, scheiden für diese Flächen aus, da solche Nutzungen nicht mit den Bau- und Nutzungsstrukturen der Umgebung und des Ortes selbst vereinbar wären.

### 3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 (RREP-WestM 2011) weist die Gemeinde Zapel als strukturschwachen ländlichen Raum aus. In diesen „sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamtraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet.“<sup>1</sup> Die Planungsabsichten der Änderung des Bebauungsplanes stehen diesen Zielen nicht entgegen.

Gemäß RREP-WestM 2011 ist die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der Zentralen Orte auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Wenn innerörtliche Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen, sind hierbei neue Wohnbauflächen angelehnt an die bebaute Ortslage zulässig.<sup>2</sup> Als Richtwert für den Eigenbedarf einer Gemeinde wird 3 % des Wohnbestandes (Stand 2005) bis zum Jahre 2020 angenommen.<sup>3</sup> Mit etwa 400 Einwohnern verfügt Zapel schätzungsweise über rd. 150 Wohneinheiten (Ansatz 2,7 Personen je WE). Damit wäre eine Wohnbauentwicklung von rd. 5 Wohneinheiten bis 2020 möglich. Im Rahmen einer Bewertung klassischer bzw. planungsrechtlich eindeutiger Baulücken im Dorf ist lediglich eine Baulücke an der Dorfstraße 11 festzustellen. Somit verbleiben für das Plangebiet 4 Wohneinheiten. Das nunmehr ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet ist in seiner ursprünglichen Form erheblich verkleinert worden. Von ehemals 13 möglichen Bauparzellen bleibt nach der Änderung des Bebauungsplanes noch eine straßenbegleitende Bebauungsmöglichkeit offen. Aufgrund der Größe des Wohngebietes (rd. 4.600 qm) und der im dörflichen Bereich durchschnittlichen Baugrundstücksgröße von rd. 1.000 bis 1.500 qm können so gesehen etwa 3 bis 4 Baugrundstücke geschaffen werden. Insgesamt können somit die Vorgaben der Raumordnung in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung eingehalten werden.

Dem Plangebiet sowie auch dessen näherem Umfeld werden darüber hinaus keine raumordnerischen Festlegungen zugewiesen.

Die Gemeinde verfügt zudem über keinen Flächennutzungsplan. Gem. § 8 (2) S. 2 BauGB ist kein Flächennutzungsplan erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung ordnet. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Eine Ergänzung der Abrundungssatzung der Gemeinde Zapel aus dem Jahr 1993 ist hier nicht möglich, da die Außenbereichsfläche nicht maßgeblich durch eine bauliche Nutzung im angrenzenden Bereich geprägt ist (§ 34 Abs. 4 BauGB).

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, welcher Anfang der 1990er Jahre aufgestellt worden ist. Dieser weist für das

<sup>1</sup> Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011, S. 27.

<sup>2</sup> Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011, S. 55.

<sup>3</sup> Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011, S. 57.

gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 13 planungsrechtlich zulässigen Baugrundstücken sowie eine mittig gelegene Erschließungsstraße aus.

Die im Ursprungsplan dargestellte Erschließungsstraße ist aufgrund der zurückgenommenen Bebauungsmöglichkeiten abseits des Settiner Weges nicht mehr erforderlich.

## 4.0 Darlegung der Planung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Wohnhäusern auf dem Flurstück 97/11 (hier: Grundstücksteil unmittelbar am Settiner Weg) beabsichtigt. Die Zulässigkeit von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ist in § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind hierbei nicht zulässig, da sie mit der Zielsetzung der Planung nicht vereinbar sind. Dabei sprechen sowohl die Siedlungslage als auch die typische Nutzungsausrichtung im Dorf gegen die ausgeschlossenen Nutzungen.

Dennoch soll eine gewisse Nutzungsvielfalt auf der Grundlage des § 4 BauNVO als Option bestehen bleiben. Es ist beispielsweise durchaus möglich und denkbar, dass sich ein kleiner, nicht störender Gewerbebetrieb, natürlich unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit dem Wohnen, etabliert. Damit kann einer wirtschaftlichen Entwicklung im dörflichen Raum Rechnung getragen werden.

Ein Großteil des Plangebietes wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und kann daher auch künftig einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Für die planungsrechtliche Veränderung des Allgemeinen Wohngebiets (Bauland) zu einer Fläche für die Landwirtschaft bzw. privaten Grünfläche (Nicht-Bauland) gilt gemäß § 42 Abs. 3 BauGB folgender Sachverhalt: Die Nutzung wurde innerhalb der 7-Jahres-Frist nicht ausgeübt bzw. beantragt. Insofern besteht kein Entschädigungsanspruch für die Wertminderung und die Gemeinde ist in die Lage versetzt, ihre Bau- leitplanung den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Allerdings ist auf Grundlage des § 39 BauGB (Vertrauensschaden) „der Ersatz konkreter Aufwendungen, die im Vertrauen auf eine bestimmte Planungslage getätigten wurden“, auch noch nach Ablauf der 7-Jahres-Frist schutzwürdig.<sup>4</sup> Dieses setzt konkrete Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten seitens des Eigentümers voraus. Hier sind Kosten zu nennen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Vorhabens stehen und die angemessen zu entschädigen wären. Es spielt dabei auch eine Rolle, ob mit der Erschließung des Gebietes in absehbarer Zeit - etwa auch durch den Eigentümer selbst in Verwirklichung seines Vorhabens – hätte

<sup>4</sup> vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs – BGH, Beschluss vom 28.10.2004 - III ZR 25/04.

gerechnet werden können. Das letztere ist im Rückblick der vergangenen Jahre zu verneinen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Größe der Baugrundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe bestimmt.

Im Wohngebiet soll eine dörflich angepasste Grundstücksbauung entstehen. Daraus resultiert die Festsetzung einer GRZ von 0,3. Die Obergrenze nach § 17 BauNVO wird dabei bewusst unterschritten, um ein ländlich strukturiertes, aufgelockertes Siedlungsbild zu erhalten.

Im Plangebiet gilt ein Vollgeschoss als Höchstmaß, was ebenfalls der Eigenart eines dörflich geprägten Baubereiches entspricht. Zusätzlich wird eine Firsthöhe von 9 m über 64,00 üNHN festgesetzt, um der faktischen Möglichkeit des übermäßigen Dachausbaus, welcher bei Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten zulässig wäre, entgegenzuwirken. 9 m entspricht durchaus der Höhe eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit einem 45° Satteldach. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe wird 64,00 üNHN festgelegt, da dies in etwa den höhermäßigen Mittelwert der Geländeoberfläche innerhalb des Baugebietes darstellt und zudem auch der durchschnittlichen Höhe des Settiner Weges als öffentliche Erschließungsanlage entspricht.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäude dann als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Dies entspricht der typischen Nachfrage in diesem Marktsegment.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist der Standort von Gebäuden nebst an die Hauptanlage angebauter Terrassen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben frei wählbar. Durch die nicht allzu eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen lässt sich die Gebäudestellung flexibel an der Topographie und der Himmelsrichtung ausrichten.

#### 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Gemeinde bezieht grundsätzlich nur die Zulässigkeit von höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus). Als besondere städtebauliche Gründe werden zum einen die Tragfähigkeit der Erschließungsanlagen und zum anderen die Abwehr der Gefahr einer übermäßigen Verdichtung der Wohnungsanzahl in ländlich strukturierter Umgebung gesehen. Der Planungsansatz besteht darin, dass die strukturelle Dichte des Plangebietes die des gewachsenen Dorfes nicht übersteigen soll.

#### 4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Für das Wohngebiet soll eine ortstypische Vielfalt und gestalterische Freiheit zugelassen werden. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffene gestalterische Festsetzungen zur Dachform (es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig) und zur Firstrichtung (traufständig zur Straße) trägt dazu bei, dass die Bebauung in einem ortstypischen Rahmen entwickelt wird und mit der benachbarten Bebauungsstruktur harmonisiert. In Zapel stehen die Hauptgebäude überwiegend traufständig zur Straße und sind mit einem Sattel- oder Walmdach ausgestattet.

#### 4.6 Erschließung

Die erforderliche Erschließung des Baugebietes ist durch die vorhandene öffentliche Straße "Settiner Weg" gewährleistet. Der Settiner Weg wird als vorhandene örtliche Verkehrsfläche nicht gesondert im B-Plan festgesetzt, gilt aber als Straße i. S. einer qualifizierten Planung.

Aufgrund der Neuplanung wird keine Notwenigkeit mehr gesehen, eine weitere Straße im Bebauungsplan auszuweisen, da die hintere Bebauung durch die Planung hinfällig wird. Die Erschließung der hinteren Flächen kann u. a. über die landwirtschaftliche Fläche südlich des Plangebietes (über Gemeindeland) erfolgen. Hier ist bereits ein Ackerrandweg vorhanden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit einer Wegeverbindung über den nordöstlichen Bereich im Plangebiet, der ohnehin nicht für Hauptanlagen überbaubar ist.

Vorhandene, dinglich gesicherte „Überwegungsrechte“, die das Plangebiet betreffen, sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Hier wird auf entsprechende zivilrechtliche Sicherungen hingewiesen (z. B. bestehende Baulisten und Grundbucheintragungen).

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Zapel und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Die Ableitung und Behandlung des häuslichen Abwassers hat über die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation in Zapel zu erfolgen. Der Abwasserbeseitigungs-pflichtige (hier: Zweckverband Schweriner Umland) hat die ordnungsgemäße Erschließung für die Ableitung und Behandlung des Abwassers zu sichern. Eine unerlaubte Gewässerbenutzung ist unzulässig.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den gültigen Regelwerken dezentral versickert werden.

Für die befestigten Flächen auf den Grundstücken können Ökopflaster oder wasserdurchlässige Befestigungen zur maximalen Versickerung des Niederschlagswassers verwendet werden.

#### 4.8 Landschaftsbild und Grünordnung

Als räumliche und funktionale Abgrenzung zwischen der Wohnbebauung und der freien Landschaft bzw. landwirtschaftlichen Nutzfläche wird eine etwa 15 m breite „private Grünfläche“ festgesetzt. Diese kann als Wiese belassen bzw. gestaltet werden. Sie ist grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten, um einen abgestuften Übergang zur landschaftlichen Umgebung zu gewährleisten.

Das Plangebiet bildet zugleich die südwestliche Ortsrandgrenze von Zapel. Hinter ihr befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in weiterer Entfernung ein Wald, welcher zugleich den Sichthorizont bildet. Zur Wahrung der Ortsrandabgrenzung ist die im Bebauungsplan bestimmte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu gestalten.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je angefangene 800 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen ist. Ziel ist es, eine dörfliche Durchgrünung des Wohngebiets zu erreichen. Für die Pflanzungen ist eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

#### 5.0 Bodenordnung

Die aktuelle Vermessung des Areals weist insgesamt 6 Flurstücke aus. Die für die Verwirklichung der Planung notwendige Bodenordnung soll bzw. kann im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen.

#### 6.0 Kosten

Der Gemeinde entstehen bei Umsetzung der Planung keine Kosten.

Ersatzansprüche auf der Grundlage von § 39 BauGB (Vertrauensschaden) können auf planungsrechtlicher Basis geltend gemacht werden (siehe auch Seite 6).

#### 7.0 Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern (§ 11 DSchG M-V).

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch, anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

hat dies (auf der Grundlage § 23 Abfallwirtschafts- u. Altlastengesetz M-V) der Antragsteller dem Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzugeben.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) der Verursacher, der Grundstückseigentümer oder der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Anlagen zur Versickerung stellt ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Versickerungsmaßnahmen erfüllen damit den Benutzungstatbestand (§ 5 LWaG4 i.V. mit § 9 WHG) und sind nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Für die Gemeinde besteht die Möglichkeit gemäß § 32 Abs. 4 LWaG durch Satzung zu regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann.

Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

## **8.0 Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

#### **8.1.1 Angaben über den Standort und Art und Umfang der Planung**

Der Plangeltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich im Nordwesten des Dorfes Zapel. Er umfasst eine Größe von rd. 1,5 ha. Die Topografie ist geprägt durch einen mäßigen Geländeanstieg von Osten (~ 62,3 m ü.NN) nach Westen (~ 63,5 m ü.NN), wobei die höchste Erhebung im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes zu finden ist (~ 65,3 m ü.NN).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines naturrechtlichen Schutzgebietes. Zudem sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich eine Wiese. In der Vegetationsstruktur dominieren vorrangig unterschiedliche Gräserarten. Zudem sind vereinzelt Brennnessel- und Distelanhäufungen anzutreffen. Im südlichen Bereich des Plangebietes hat sich durch Befahrungen von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen eine Fahrspur gebildet.

Das Umfeld des Plangebietes ist im nördlichen und östlichen Bereich geprägt durch die angrenzende Wohnbebauung sowie im südlichen und westlichen Bereich durch Acker/Felder. In Richtung Südosten beginnt ab rund 500 m Entfernung ein großflächiges Waldareal.

Die bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet sahen eine Überbauung durch Ein- bzw. Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,3 vor. Zudem war eine Erschließungsstraße vorgesehen. Als Umgrenzung der Baugebiete wurde das Anpflanzen verschiedener Grünstrukturen an den äußeren Rändern des Plangebietes festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine deutliche Reduzierung der ehemals geplanten Bauflächen erreicht. So werden von ehemals 13 Bebauungseinheiten heute nur noch maximal 4 angestrebt. Diese werden zudem lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes in Form eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Die GRZ von 0,3 wurde hierbei gegenüber dem Ursprungsplan beibehalten. Sie erreicht damit nicht die seitens der BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet.

Zur Wahrung und Gestaltung des Ortsrandes wird an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches im Bereich der Bauflächen eine Anpflanzung von heimischen Sträuchern festgesetzt. Aufgrund der möglichen Erschließung über den Settiner Weg kann nunmehr auf die planungsrechtliche Festsetzung einer Erschließungsstraße verzichtet werden. Der flächenmäßig größere Restbereich des Plangebietes soll als landwirtschaftliche Fläche belassen werden. Als räumliche und funktionale Abgrenzung dieser Fläche für die Landwirtschaft und des Allgemeinen Wohngebietes dient hierbei eine private Grünfläche, die gärtnerisch gestaltet werden kann.

Aufgrund der Überplanung bestehender, planungsrechtlich festgesetzter Bauflächen ist eine Standortalternativprüfung nicht erforderlich.

#### 8.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie ihre Berücksichtigung

##### § 1 (5) BauGB / § 1 (6) Nr. 7 BauGB - menschenwürdige Umwelt / Umweltschutz

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...]“.

Eine Berücksichtigung findet im Rahmen der B-Plan-Änderung statt.

### §1a (2) BauGB - Sparsamer Umgang mit Boden

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] die Möglichkeiten der Entwicklung [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]“*

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine deutlich geringere bauliche Inanspruchnahme von Grund und Boden im Gegensatz zum Ursprungsplan erreicht.

### § 18 BNatSchG, § 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

*„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ (§ 18 BNatSchG)*

*„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ (§ 1a (3) BauGB)*

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet keinen neuen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor, da die Eingriffe schon vor der jetzigen planerischen Entscheidung zulässig waren. Es gilt dementsprechend § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB. Dabei wird durch die Reduzierung der Bauflächen und dem Wegfall der Erschließungsstraße ein deutlich geringer Umfang an Eingriffen erfolgen.

### § 1 BImSchG - Immissionsschutz

*„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelt-einwirkungen vorzubeugen.“*

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu vermuten.

### Umweltschutzziele aus Fachplänen

Spezielle Umweltschutzziele oder –schutzgebiete bestehen für das Plangebiet sowie dessen näheren Umfeld nicht. Die Gemeinde verfügt zudem über keinen Flächen-nutzungs- und Landschaftsplan.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **8.2.1 Schutzgutweise Beschreibung von Bestand, Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich**

#### Schutzgut Mensch

Bezüglich des Schutzgutes Mensch steht der Immissionsschutz im Vordergrund der Betrachtung.

Bei Umsetzung der Planung werden mit Ausnahme während der Bauphase keine oder nur verhältnismäßig geringe Immissionen für die nördlich angrenzenden Bewohner gegeben sein. Sowohl die Wohnbebauung als auch die landwirtschaftliche Nutzung sind typische und in der Regel nicht störende Nutzungsformen in einem Dorfgefüge, welche zudem im näheren Umfeld schon vorhanden sind. Somit ist keine neuartige Immissionsbelastung zu erwarten.

Aufgrund der beabsichtigten Errichtung von Wohngebäuden in geringer Anzahl wird es zukünftig nicht zu einer erheblichen immissionsrelevanten Zunahme des Verkehrs über den Settiner Weg kommen.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch eine ungeordnete Abfall- oder Abwasserentsorgung sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind voranig Sande (Sand-Braunerde / Sandersande) mit hohem Versickungspotential vorzufinden. Besonders geschützte geowissenschaftlich schützenswerte Objekte (sog. GeoschOb) bestehen nicht.

Durch die fehlende Bebauung des Plangebiets kann von einem ursprünglichen Zustand mit entsprechender natürlicher Funktionalität des Bodens ausgegangen werden. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes ist es entlang der Fahrspuren, welche durch unregelmäßige Befahrungen von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge entstanden sind, zu Verdichtungen im Bodengefüge gekommen.

Das Vohandensein von Altlasten kann aufgrund der mangelnden vorherigen Nutzung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangeltungsbereich vorhanden. Ebenfalls liegt kein Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes o.ä. vor.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert im Boden innerhalb des Plangebietes.

Der Bedarf an häuslichen Wasser- bzw. Abwasseranschlüssen für die Neubebauung kann durch den Ausbau der vorhandenen Netze auf Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt werden.

### Schutzgut Pflanzen

Die der Planbereich ist jüngster Vergangenheit nicht bebaut oder anderweitig genutzt worden. Hierdurch konnte sich eine geschlossene, relativ homogene Vegetationsdecke etablieren, in der unterschiedliche Gräserarten überwiegen. Vereinzelt sind ebenfalls Bereiche mit Brennnessel- und Distelanhäufungen vorhanden.

Kurz hinter der nördlichen Spitze der Geltungsbereichsgrenze befinden sich auf der öffentlichen Straße zwei Birken mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m und Kronendurchmesser von 10 m.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß den textlichen Festsetzung durch heimische Arten vorzunehmen, welche insgesamt neben einer Verbesserung des Landschaftsbildes auch eine ökologische Vorteile nach sich zieht, indem u.a. neue Lebensräume geschaffen werden.

### Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit bisher nicht bebaut worden. Im Rahmen der Änderungsplanung wird nunmehr eine bauliche Zulässigkeit parallel zu Straße bestimmt. Das weitere Gelände bleibt weiterhin unbebaut.

Größe, Lage und Ausprägung des Plangebietes lassen den Schluss zu, dass die Flächen des Plangebietes den Lebensraumansprüchen von zu berücksichtigenden Artengruppen überwiegend nicht genügen und somit auch nicht erheblich betroffen sind. Lebensräume werden nicht gänzlich vernichtet oder so drastisch eingeschränkt, dass ein örtliches Ausweichen nicht mehr gewährleistet sein wird. Die ökologische Funktion von Lebensstätten in der unmittelbaren Umgebung der nunmehr reduziert zu bebauenden Flächen bleibt erhalten, da hier keine bauliche Entwicklung stattfinden kann bzw. darf.

Es wird darauf verwiesen, dass durch die Bebauungsplanänderung eine erhebliche Reduzierung der bisher zulässigen Bebauungsmöglichkeiten erreicht wird und somit insgesamt eine deutlich verringerte Beeinträchtigung für die Flora und Fauna gegeben sein wird.

### Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet hat für das Klima eine untergeordnete Bedeutung. Es handelt sich weder um ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet, noch liegen im Plangebiet wichtige Austauschbahnen.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet werden durch den angestrebten relativ geringen Versiegelungsgrad nur unwesentlich verändert.

### Schutzbau Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird künftig aufgrund der verhältnismäßig geringen hochbaulichen Veränderungen nur geringfügig verändert werden. Durch die planungsrechtlich festgesetzte Bepflanzung entlang der Ortsrandsgrenze sowie innerhalb des Wohngebiets, kann generell eine Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angenommen werden. Eine durch Bäume eingesäumte dörfliche Bebauung als schonender Übergang zu den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Feldern wird in der Regel als idealtypische Landschaftsstruktur verstanden.

### Schutzbau Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter.

### Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzbauern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzbauern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzbauern erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

Es lassen sich beispielhaft folgende Wirkketten aufzeigen:

Bodenversiegelung > Einschränkung der Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenwasserabfluss

Bebauung > Veränderung der Versiegelung, der Vegetationsstruktur, des Landschaftsbildes usw.

### 8.2.2 Prognose

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen sind jedoch als unerheblich anzusehen, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weit umfangreichere Bebauung an dieser Stelle bereits gegeben waren und nun deutlich reduziert wurden.

Des Weiteren werden die festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine positive Wirkung erreichen.

#### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der planungsrechtliche Status-Quo erhalten bleiben. Es wäre weiterhin eine Bebauung im größten Teil des Plangebietes zulässig.

### 8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Durch Pflanzmaßnahmen am Ortsrand findet zudem eine Verringerung der nachteiligen Auswirkungen in Hinsicht auf das Landschaftsbild statt.

## 8.3 Zusätzliche Angaben

### 8.3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

### 8.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Umwelt sind nicht erheblich. Insofern sind entsprechende Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich. Die Gemeinde wird jedoch darauf drängen, dass die durchzuführenden Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden. Für die Pflanzungen ist eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

### 8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Plangeltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich im Nordwesten des Dorfes Zapel. Das ehemals geplante Baugebiet wird in erheblichem Maße zurückgenommen und nimmt nun lediglich noch den Bereich entlang des Settiner Weges ein.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen bzw. zu erwarten sein. Dazu tragen insbesondere die Reduzierung der Bauflächen und der Wegfall der Erschließungsstraße bei.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Zapel am 19.11.2014 gebilligt.

Zapel, 08.01.15

