

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3
"Wohnbebauung Beggerow"
der Gemeinde Beggerow

B E G R Ü N D U N G

Übersicht (unmaßstäblich, Quelle: GAIA MV)



Stand: Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Allgemeiner Teil

- 1. Angabe der Rechtsgrundlage**
- 2. Bestehende gemeindliche Bauleitplanungen**
- 3. Einordnung in übergeordnete Planungen**
- 4. Bestandsanalyse**
- 5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**
- 6. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel**
- 7. Einzelheiten der Planung**
- 8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**
- 9. Sicherung der Erschließung**
- 10. Sonstige Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**
- 11. Finanzierung**

Teil II: Umweltbericht

1. Angabe der Rechtsgrundlage

1. 1. Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Danach war es unter speziellen Voraussetzungen legitim, auf der Grundlage des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB einen B-Plan aufzustellen.
1. 2. Da aufgrund der Entscheidung des BVerwG vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) zu § 13b des Baugesetzbuchs eine Anwendbarkeit nicht mehr gegeben ist, wird der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Beggerow nunmehr im Regelverfahren mit Umweltprüfung weitergeführt.
Bei der Umstellung auf das Regelverfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Da bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, war auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen.
1. 3. Für das fortzuführende Verfahren sind nunmehr folgende Gesetzestexte maßgeblich:
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)
 - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. MV S. 467)

2. Bestehende gemeindliche Bauleitplanungen

2. 1. Die Gemeinde Beggerow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Bisher wurde auch noch kein entsprechender Entwurf erarbeitet. Seitens der Gemeinde wurde bislang eingeschätzt, dass ein entsprechendes Planwerk für die Sicherung der gemeindlichen Entwicklung entbehrlich ist. Seitens der

Gemeinde Beggerow besteht im Moment auch keine Absicht, einen entsprechenden Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es eines Flächennutzungsplanes / eines die Bodennutzung steuernden städtebaulichen „Konzeptes“ erst bedarf, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein solcher qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf bestünde, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslösen könnte oder auszulösen drohte, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern würden. Dies ist in der Gemeinde Beggerow derzeit nicht zu besorgen und macht eine F-Planung entbehrlich.

Auch die geringe Größe des Plangebietes und das angestrebte Planungsziel sind Indizien für die Entbehrlichkeit eines F-Planes.

Sollte es in Zukunft zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes kommen, werden die städtebaulichen Zielvorstellungen, die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden B-Planes Nr. 3 sind, auch bei den Darstellungen des F-Planes Beachtung finden.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3. 1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

3. 1.1. Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

3. 1.2 Im LEP M-V werden die Flächen um Beggerow als LändlicheGestaltungsräume dargestellt. Aus nördlicher Richtung (von Demmin) kommend, ragt ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung in das Gemeindeterritorium hinein. In peripheren Teilen des Gemeindeterritoriums wird ein Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

3. 2. Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung

3. 2.1. Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden wie Beggerow, die keinen zentralörtlichen Status laut Landesplanung besitzen, ihre bauliche Perspektive entsprechend der notwendigen Eigenentwicklung herleiten und sicherstellen. Nachfolgend wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS, eingegangen.

3. 2.2. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) - Planteil in der aktuellen gültigen Fassung von 2011 ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser dargestellt. Die Gemeinde Beggerow liegt gem. Abbildung 14 des RREP M-S, S. 33 innerhalb eines Bereichs der als ländlicher Raum, angrenzend an Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis, charakterisiert wird. Die Gemeinde grenzt an den Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg an. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung zum umliegenden Mittelzentrum Demmin sowie zu den Grundzentren Altentreptow und Stavenhagen.

3. 2.3. Zu einzelnen Programmsätzen, die nachfolgend kursiv markiert sind, bestehen zur Gemeinde Beggerow und zu dieser Planung folgende Aussagen:

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren (Ziel der Raumordnung).“

Beggerow ist kein zentraler Ort.

Der Umfang der Eigenentwicklung wird nachfolgend hergeleitet. Dem Textteil der Begründung zum Programmsatz 4.1. (4) und (5) ist zu entnehmen, dass „Zukünftige Ansiedlungspotenziale sind in erster Linie zur Stärkung der zentralen Orte einzusetzen. Grundzentren und Siedlungsschwerpunkte sollen in den dünn besiedelten ländlichen Bereichen durch Bündelung von Infrastruktur und Dienstleistung eine angemessene Grundausstattung vorhalten, die die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Bildung, Erholung und Freizeit in allen Teilräumen ermöglichen. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Im Rahmen der gewerblichen Entwicklung umfasst der Eigenbedarf die Erweiterung der ansässigen Betriebe, die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung (z.B. Handwerk) oder zur Strukturverbesserung dienen, sowie die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind (z.B. Rohstoffvorkommen). die Bauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu richten ist.“

Die bestehenden, hier auch aufgeführten Einrichtungen der Daseinsvorsorge, sollen erhalten und stabilisiert werden.

Weiterhin heißt es als Begründung zu Programmpunkt 3.1.1 (2): „Die Aufrechterhaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge bedarf gerade in den ausgedünnten und strukturschwachen ländlichen Räumen der Erprobung und Einführung alternativer und flexibler Angebotsformen sowie der Umsetzung innovativer Modelle und Konzepte. Mindeststandards der Erreichbarkeit sind an die sich verändernden regionalen Gegebenheiten anzupassen. Vor dem Hintergrund der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge kommt auch dem Erhalt informeller, sozialer Netzwerke und der Förderung des ehrenamtlichen Engagements eine große Bedeutung zu. Zur Gewährleistung der Teilhabe der in den ländlichen Räumen lebenden Menschen am Gesellschafts- und Arbeitsleben sollen insbesondere Erreichbarkeitsdefizite verringert, ein leistungsfähiger und effizienter ÖPNV vorgehalten sowie Informations- und Kommunikationstechnologien ausgebaut werden.“

In der Gemeinde Beggerow gibt es aktuell eine Freiwillige Feuerwehr, ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Kirchgemeinde u.a.m. Für den Weitererhalt der Kindertagesstätte werden durch die Gemeinde die Rahmenbedingungen geschaffen. Eine lokale Verkaufseinrichtung existiert nicht; dies wird durch mobile Angebote (Bäcker, Fischer, Lebensmittel, Fleisch) kompensiert. Die vorgenannten Angebote zeigen eine vergleichsweise stabile und lebendige „Grundversorgung“ und ein entsprechendes Gemeinschaftsleben an. Das soll stabilisiert, erhalten und gesichert werden.

Als Ziel wird im Programmpunkt 4.1. (6) formuliert: „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“

Die auszuweisende Baufläche entspricht dieser raumordnerischen Forderung. Die Begründung zur Standortwahl ist nachfolgend unter Punkt II. erläutert.

Im Punkt 3.1.1(1) sowie (3) ist verankert, dass: „Ländliche Räume sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.“

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung des Ortes und der Gesamtgemeinde und befördert die Inwertsetzung der Bestandsstrukturen, der Funktionen des ländlichen Raumes, sowie der Elemente des regional typischen Siedlungsnetzes, einschließlich möglicher Chancen, die Revitalisierung historischer Anlagen, wie u.a. Gutshäuser und Parks, fortzusetzen.

4. Bestandsanalyse

4. 1. Zunächst werden die charakteristischen Merkmale der Gemeinde dargestellt und die Ausgangslage zur Einwohnerentwicklung, zum Wohnungsbestand und den Baulandreserven aufgeführt. Auf Grund des fehlenden FNP wird dabei auf das Gesamtgemeindegebiet ausführlicher eingegangen.

Auf der Homepage des Amtes Demmin-Land wird die Gemeinde Beggerow wie folgt vorgestellt:

Beggerow liegt etwa zehn Kilometer südlich von Demmin und 15 Kilometer nordöstlich von Stavenhagen. Die Bundesstraße 194 verläuft westlich der Gemeinde. Durch das Gemeindegebiet fließt der Au Graben.

1279 wurde Beggerow das erste Mal urkundlich erwähnt.

Das Naturschutzgebiet Wallberge und Kreidescholle bei Alt Gatschow ist ein Naturschutzgebiet in Mecklenburg-Vorpommern südlich von Demmin. Der namensgebende Ort Alt Gatschow befindet sich unweit westlich.

Zu der Gemeinde Beggerow gehörten folgende Ortsteile:

- Beggerow,
- Gatschow,
- Glendelin,
- Buschmühl,
- Johannenhöhe und
- Kaslin

Ergänzend sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die Landesstraße (L) 27 von Demmin im Norden nach Altentreptow im Süden durch die Orte Buschmühl, Gatschow, Beggerow und Johannenhöhe führt. Das überregionale Straßennetz umfasst darüber hinaus die Kreisstraße (MSE) 59, die die L 27 bei Kaslin mit der L272 in Lindenberg verbindet und dabei durch Kaslin verläuft.

Bevölkerungsentwicklung

	2021	2010	2000	1990
Einwohnerzahlen_gesamt*	498	606	667	796
Wohnungen	270	k.A.	k.A.	k.A.

*Quelle: Landesamt für innere Verwaltung, Statistisches Amt

4. 2. Bestandsstrukturen

4. 2.1. Gegenwärtige Nutzungen

Die Gemeinde Beggerow mit ihren Ortsteilen und Wohnplätzen weist einen dörflichen Charakter auf und wird vorrangig zum Wohnen genutzt. Ansässig sind Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Unternehmen. Weiterhin prägen Anlagen der Energiewirtschaft (Windkraft, Freiflächenphotovoltaik) das Gemeindegebiet.

Im Ortsteil Beggerow als namensgebend für die Gesamtgemeinde befinden sich das Pfarramt, das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und das Dorfgemeinschaftshaus, welches durch den ortsansässigen Rassegeflügelverein betrieben wird. Nach dem Weggang des Trägerwerkes soziale Dienste als Betreiber der örtlichen Kindertagesstätte ist die Gemeinde Beggerow aktuell bemüht, die Rahmenbedingungen zum Erhalt der KITA zu schaffen.

Das Gemeindegebiet ist durch Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen.

4. 2.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Gemeindegebiet Beggerow befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des Rücklandes der Seenplatte und ist der Großlandschaft „Oberes Peenegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Peenegebiet mit mecklenburgischer Schweiz“ zuzuordnen.

4. 2.3. Nachbargemeinden

Direkte Nachbargemeinden sind neben der Hansestadt Demmin die Gemeinden Utzedel, Borrentin, Hohenbollentin und Sarow.

Letztgenannte Gemeinden sind verwaltungstechnisch beim Amt Demmin-Land verortet. Auch die benachbarten Landgemeinden tragen dörflichen Charakter.

4. 2.4. Stadt-Umland-Beziehungen

Beggerow gehört nach der raumordnerischen Zuordnung zum Nahbereich der Hansestadt Demmin, wobei Demmin die Funktion eines Mittelzentrums zukommt und die Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhält. Die Stadtgrenze der Hansestadt Demmin und die Gemeindegrenze Beggerow liegen unmittelbar beieinander. Vom Ortsteil Beggerow bis zum Zentrum der Hansestadt Demmin sind es 11 km.

In der näheren Umgebung liegen darüber hinaus die Grundzentren Altentreptow (ca. 23 km entfernt) und Stavenhagen (ca. 20 km entfernt) mit der entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung.

4. 3. Beschreibungen der Ortsteile der Gemeinde und Analyse des Wohnbaulandpotenzials

4. 3.1. Die Ortsteile weisen eine stabile und lebendige Struktur auf. Wesentliche Gründe dafür sind die dörfliche Infrastruktur und die hier noch gegebene Versorgungssituation.

4. 3.2. Beggerow (namensgebender Gemeindehauptort)



Westlich der Ortslage Beggerow liegt ein raumordnerisch ausgewiesenes Windeignungsgebiet in dem ca. 20 WEA der 1,5 bis 3,5 MW_Klasse errichtet worden sind.

Das Ortsbild wird durch die dominante Dorfkirche im Zentrum bestimmt. Die Ortslage ist durchgegrünt. Das traditionelle Dorfbild wird durch mehrgeschossigen Wohnungsbau an der Peripherie ergänzt. Am nördlichen Ortsrand befinden sich landwirtschaftliche Produktionsanlagen mit Tierbestand (Kühe). Maßgeblich prägen selbstgenutzte kleinteilige Wohnhäuser mit großen Gärten und Nebengelass das Ortsbild.

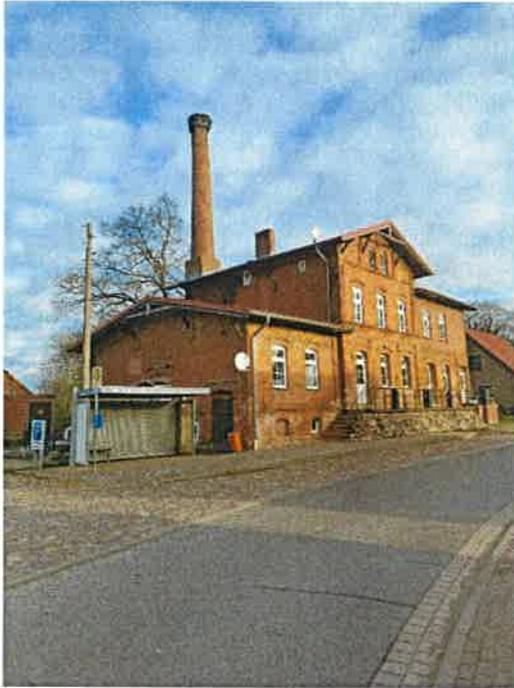
Die beigefügten Bilder vermitteln einen Überblick zu den in Beggerow anzutreffenden Strukturen.



„Schnitterkasernen“



Einfamilienhäuser aus den 70er Jahren



*„ehemalige Molkerei“, nach Sanierung
Mehrfamilienhaus*



*Geschoßwohnungsbau am östlichen
Dorfrand*

In Beggerow sind insbesondere entlang der L27 (gelb markierter Bereich) einzelne Eigenheime kurz vor oder dann nach der Wende gebaut worden.



Hier befindet sich auch ein Grundstück, welches sich aktuell in Vermarktung befindet. Dieses ist jedoch trotz seiner Größe von nahezu 1.000 qm mit durchschnittlich 17 m recht schmal und bei Berücksichtigung der erforderlichen Baulasten mit jeweils 3 m zur Grundstücksgrenze nur beschränkt bebaubar.

Die dieser Wohnbebauung gegenüberliegende Fläche östlich / südöstlich der L 27 ist stark vernässt (Grünlandnutzung) und aus diesem Grunde für die bauliche Nutzung weniger gut geeignet. Zudem fehlte es in der Gemeinde Beggerow bislang am Bedarf, in dieser Größenordnung (ca. 15 WE) Bauland bereit zu stellen.



Baulücke



Einfamilienhäuser am Ortsrand

Es gibt „theoretisch“ in Beggerow weitere Einzelflächen (sogenannte Baulücken), deren Verfügbarkeit durch die Gemeinde jedoch nicht steuerbar ist. Diese sind ausschließlich in Privathand.

4. 3.3. Glendelin



Der Ortsteil Glendelin ist im Nordwesten der Gemeinde gelegen. Glendelin wird durch einen Teich und den Friedhof in der Ortsmitte dominiert. Darum herum gruppieren sich insbesondere Bauerngehöfte. Die Bebauung ist großzügig und durch eine Vielzahl von Scheunen / Ställen geprägt. Landwirtschaftliche Hauptnutzung ist hier nicht mehr gegeben.

Die Ortslage bietet keine verfügbaren unbebauten Grundstücke.

4. 3.4. Buschmühl



Buschmühl ist geprägt durch die von Nord nach Süd durch Buschmühl verlaufende Landesstraße 27. Flankiert wird die L 27 im Nordosten durch einen Geschosswohnungsbau (der 2. wurde durch die Gemeinde bereits zurückgebaut) mit angrenzenden Gärten sowie durch Einzelgehöfte (teilweise mit gewerblicher Nutzung). Dieser Bereich steht für die bauliche Nachverdichtung nicht zur Verfügung, da die Anforderungen an eine prägende Wirkung durch die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Westlich der Landesstraße sind der Friedhof sowie Wohnhäuser in Einzellage gelegen. Östlich der Landesstraße zieht sich die Bebauung entlang eines kommunalen Weges. Hier sind insbesondere Siedlungshäuser auf größeren Grundstücken sowie ehemals durch die Landwirtschaft genutzte bauliche Anlagen prägend.

Inwieweit dieser Bereich als nach § 34 BauGB als Innenbereich ausreichend geprägt ist, sei dahingestellt. Baulücken, die für eine Bebauung in Anspruch genommen werden können, stehen am Markt nicht zur Verfügung.

4. 3.5. Gatschow



Auch Gatschow wird durch die von Nord nach Süd gehende Landesstraße 27 geprägt. Ähnlich wie in Buschmühl flankieren einzelne Wohnhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude diese Verkehrsachse. Zudem gibt es östlich der L 27 die zentrale Ortslage (häufig auch als Alt Gatschow bezeichnet). Auch hier sind wiederum Siedlungshäuser auf großen Grundstücken prägend.



Für die Ortslagen Glendelin, Buschmühl sowie auch Gatschow typische Bebauung mit Haupthaus und Nebengelass (Scheune, Stall). Teilweise sind regionaltypische 3-Seiten-Höfe anzutreffen.

Auch für die Ortslage Gatschow ist festzustellen, dass am Markt keine Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

4. 3.6. Johannenhöhe

Bei Johannenhöhe handelt es sich um ein Straßendorf entlang der L 27 mit einzelnen Gehöften westlich der Ortslage. Die Bebauung ist im Wesentlichen aus den 50er und teilweise 60er Jahren. In Johannenhöhe befindet sich am südlichen Ortsrand noch ein Landwirtschaftsbetrieb ohne Tierhaltung. Kennzeichnend für diesen Betrieb sind große Getreidelagerkapazitäten in Silos, die die umgebende Bebauung deutlich überragen.

Östlich der L 27 befinden sich zwischen den Siedlungshäusern Lücken, die überwiegend sogar landwirtschaftlich genutzt sind.

Inwieweit dieser Bereich als nach § 34 BauGB als Innenbereich ausreichend geprägt ist, sei auch an dieser Stelle dahingestellt. Baulücken, die für eine Bebauung in Anspruch genommen werden können, stehen am Markt nicht zur Verfügung. Darüber hinaus werden diese aber auch aufgrund der Lage unmittelbar an der L 27 sowie im näheren Umfeld einer landwirtschaftlichen Produktionsstätte nicht nachgefragt.



4.3.7. Kaslin



Wie bereits ausgeführt, verläuft durch die Ortslage Kaslin von Nord nach Südwest die Kreisstraße (MSE) 59, die die L 27 bei Kaslin mit der L272 in Lindenberg verbindet. Auch die Ortslage Kaslin wird ähnlich wie die anderen Dörfer der Gemeinde vorwiegend durch große Gehöfte geprägt. Lediglich am südlichen Ortsrand findet man als Relikt der Wohnungsbaupolitik der DDR einen kleinen Plattenbau mit 8 Wohneinheiten, der sich jedoch weder in Art noch in Maß in die bauliche Nutzung der Umgebung einfügt.



„Plattenbau“ am Ortsrand von Kaslin

Aufgrund der lockeren Bebauung wäre die Umsetzung von Einzelvorhaben theoretisch möglich, jedoch ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse eine Bebauung nicht steuerbar. Die Gemeinde hat keine Flächen. Es sind aber auch keine Anfragen bekannt. Dies liegt eventuell auch am schlechten Zustand der Kreisstraße, die im Bereich der Ortsdurchfahrt noch als Kopfsteinpflasterstraße ausgebaut ist und viele Schadhstellen ausweist.

4. 4. Fazit

Die Gemeinde Beggerow verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauland im nachgefragten Umfang. Alternativen wurden geprüft. In den Punkten 3.2 – 3.7 wurde auf die Situation in den Ortsteilen eingegangen.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass trotz der unmittelbaren Lage im Randbereich zum Mittelzentrum Hansestadt Demmin die bauliche Entwicklung in der Gemeinde Beggerow weniger durch Zuzug und Neubau als durch Nachnutzung von Bestandsimmobilien geprägt ist.

Nunmehr ist jedoch in der Gemeinde Beggerow ein Punkt erreicht, dass weder vermarktbar Bestandsimmobilien noch bebaubare Grundstücke zur Verfügung stehen. Außerdem ist ein Potential der baulichen Nachverdichtung in den Ortslagen für die Gemeinde nicht gegeben, da die Eigentumsverhältnisse dem entgegenstehen. Für die Gemeinde macht die Aufstellung von B-Plänen zur kurzfristigen Bereitstellung von Wohnbauland nur an den Stellen Sinn, an denen auch die Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Somit ist die Inanspruchnahme einer am Ortsrand gelegenen Fläche alternativlos.

Die mit dem B-Plan Nr. 3 überplante Fläche erfüllt dabei folgende Kriterien. Sie

- ist im Gemeindehauptort gelegen,
- hat eine gute Anbindung an die Infrastruktur (vorhandener Weg),
- liegt auf einer den Hauptemittenten (Windenergieanlagen, Kuhstall) abgewandten Seite der Ortslage,
- hat einen ausreichend großen Abstand zur L27 und ist somit vor Verkehrslärm hinreichend geschützt,
- ist am Markt verfügbar.

5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

5. 1. Die Gemeinde Beggerow beabsichtigt nunmehr im Ortsteil Beggerow eine im Nordosten der Ortslage, östlich der Landesstraße L 27, südlich des Weges zu den Gehöften Beggerow Nr. 47-50, unmittelbar angrenzend an das Flurstück 64/5 der Flur 1 der Gemarkung Beggerow angrenzende Teilfläche des Flurstückes 64/19 der Flur 1 der Gemarkung Beggerow mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ der Gemeinde Beggerow zu überplanen.
5. 2. Gleichzeitig mit in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen wird eine Teilfläche des Flurstückes 84/1 der Flur 1 der Gemarkung Beggerow. Hierbei handelt es sich um ein Wegeflurstück. Der Weg führt nördlich des Plangebietes in östliche Richtung zu den Gehöften unter Beggerow Nr. 47 bis 50.

6. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel

6. 1. Die Suche nach geeigneten Baugrundstücken in der Gemeinde Beggerow, speziell in der Ortslage Beggerow gestaltet sich schwierig. Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB) stehen entweder nicht zur Verfügung bzw. besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsinteresse. Andere B-Pläne für Wohnbauflächen wurden in der Gemeinde Beggerow bislang nicht aufgestellt.
6. 2. Gerade ländliche Gemeinden sind vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung darauf angewiesen, sich lediglich im Rahmen des Eigenbedarfes zu entwickeln. Große Baugebiete sind damit mit raumordnerischen Zielen nicht vereinbar und es ist städtebaulich nur sinnvoll, (in geringem Umfang) Baulandkapazitäten dort zu schaffen, wo auch ein Vermarktungswille der Eigentümer besteht.
6. 3. Die nunmehr im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung in Anspruch zu nehmende Fläche ist so gelegen, dass diese medienseitig erschlossen ist bzw. mit geringen Aufwand erschlossen werden kann.
6. 4. Ziel der städtebaulichen Planung ist es somit, im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung eine Teilfläche des Flurstückes 64/19 der Flur 1 der Gemarkung Beggerow als Bauland zur Verfügung zu stellen.

7. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7. 1.1. Mit der Satzung des B-Planes Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ der Gemeinde Beggerow soll im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.
7. 1.2. Um den Zielsetzungen des § 13b BauGB zur schnellen Schaffung von Baulandkapazitäten auch im Außenbereich zu entsprechen, wurde für das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet ausschließlich das Wohnen als allgemein zulässig definiert. Darüber hinaus soll gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes soll nunmehr auch ohne die Reglementierung des § 13b an der ursprünglichen Beschränkung festgehalten werden.

7. 1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

7. 1.4. Die Gemeinde Beggerow hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7.2.1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 3.200 qm Gesamtfläche, davon ca. 2.870 qm Wohnbaufläche bzw. 330 qm Straßenraum) sowie auf die ortsrandnahe Lage des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, dass Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festzusetzen, dass maximal Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschosdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.

7.2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Gemeinde Beggerow darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (hier nunmehr 1.722 qm von 2.870 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können. Dies schafft die durch die Gemeinde gewünschten Möglichkeiten des komfortablen Bauens im ländlichen Siedlungsbereich.

7.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

7.3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

7.3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

7.3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem,

dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Sollte im Plangebiet dennoch ein Doppelhaus oder ein Reihnhaus entstehen, ergäben sich hieraus keine städtebaulichen Missstände.

7. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

7. 4.1. Das Plangebiet wird von Norden über den Weg zu den Gehöften unter Beggerow Nr. 47 bis 50 erschlossen. Der Straßenraum ist ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.

7. 4.2. Aufgrund des Hinweises des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist ergänzend ein Regelquerschnitt für die erschließende Straße im Planwerk der Satzung verankert. Aufgrund der fehlenden überregionalen Erschließungsfunktion wird dabei auf einen Regelquerschnitt für Anliegerstraßen mit einem Ausbaubreite von 4,7 m abgestellt.

7. 4.3. Die im Planwerk als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche ist auf dem öffentlichen Flurstück 84/1 der Flur 1 der Gemarkung Beggerow gelegen und wird bereits jetzt verkehrlich genutzt. Um diese verkehrliche Nutzung auch für die Zukunft zu sichern, erfolgt hier eine entsprechende Festsetzung.

7. 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

7. 5.1. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Strukturen (Hecken, Bäume) existent, die einer Sicherung durch Erhaltungsgebot bedürfen.

7. 5.2. Entsprechend der gesondert beiliegenden Eingriff- und Kompensationsbewertung nach HzE2018 ist es notwendig, Kompensationsmaßnahmen zu erbringen. Im vorliegenden Fall war es geplant, angrenzend an das Baugebiet im Übergang zum freien Landschaftsraum eine 3-reihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen. Vor dem Hintergrund, dass diese Hecke aufgrund ihrer Nähe zum Eingriffsort nicht ihre volle Funktion entwickeln kann (Wertverlust 50 %), soll nunmehr auf die Heckenpflanzung verzichtet und die Vollkompensation über ein Ökokonto realisiert werden.

7. 5.3. Weitere Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Gemeinde Beggerow wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar und kontrollierbar sind. Eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile sollte im Eigeninteresse eines jeden Bauherren liegen, wird zudem jedoch auch in § 8 LBauO M-V geregelt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

7. 6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Beggerow die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.
7. 6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 3 ist durch die Gemeinde Beggerow jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise im Planwerk

7. 7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Beggerow des Bebauungsplanes Nr. 3 zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden dann in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 3 aufgenommen.
7. 7.2. Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege sind allgemeingültig und wurden aus diesem Grunde schon vor Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörde in das Planwerk aufgenommen. Sollte im Plangebiet jedoch Bodendenkmale bekannt sein, bedürfen diese der Anpassung.

8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

8. 1. Mit dem B-Plan Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ wird eine 3.200 qm große, an der nordöstlichen Peripherie von Beggerow gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Gemeinde Beggerow ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des baulichen Bestandes der Ortslage Beggerow zu schaffen.
8. 2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes soll auch eine Verkehrsflächen festgesetzt werden.
8. 3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 3.200 m²

davon

- | | |
|--|----------|
| - Straßenraum (Weg zu den Gehöften unter Beggerow 47 bis 50) | 330 qm |
| - Allgemeines Wohngebiet | 2.870 qm |

8. 4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 2.870 qm

- | | |
|---------------------------------|----------|
| - überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) | 1.722 qm |
| - nicht überbaubar | 1.148 qm |

sind.

9. Sicherung der Erschließung

9. 1. Trinkwasser

Seitens des Versorgungsträgers (GkU mbH für den Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow) wurde auf den fehlenden Anlagenbestand verwiesen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist mit erhöhtem Aufwand möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen.

9. 2. Schmutzwasser

Seitens des Entsorgungsträgers (GkU mbH für den Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow) wurde auf den fehlenden Anlagenbestand verwiesen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist mit erhöhtem Aufwand möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen.

9. 3. Regenwasser

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist vor Ort zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen. Durch den Entsorgungsträger ist eine Ableitung des Regenwassers in das öffentliche Netz ausgeschlossen worden.

Ist eine Ableitung des anfallenden unbelasteten Regenwassers in die örtliche Vorflut geplant, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

9. 4. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet ist gegenwärtig nicht gesichert. Entsprechend der Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr werden im Brandfall 4 FFW für den Erstangriff alarmiert (DM, Sarow, Pentz, Beggerow). Das Fahrzeug der FFW Beggerow verfügt über 1.000 Liter Löschwasser. Insgesamt stehen 8.000 Liter (alle 4 Wehren zusammen) zur Verfügung. 1 Hydrant ist in der Nähe, darf aber nicht zum Ansaugen genutzt werden.

Die Entfernung des Plangebietes zum Löschteich (ca. 500m) ist mit Schlauchlängen von 2 Wehren abdeckbar. Langfristig sollte jedoch eine Entnahmestelle vorgesehen werden (auch für Neubauten/Wohnblocks).

"Die Gemeinde verpflichtet sich, spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der geplanten Wohnhäuser die erforderliche Löschwasserentnahmefähigkeit bereitzuhalten.

9. 5. Elektroenergie
Durch die e.dis AG als örtlichen Netzbetreiber ist darauf hingewiesen worden, dass aufgrund des fehlenden Anlagenbestandes eine Neuerschließung des Plangebietes notwendig ist. Die Bauherren sollten aus diesem Grunde möglichst frühzeitig Kontakt mit der e.dis AG aufnehmen, um die Konditionen zur Erschließung zu klären. Ansonsten geht die Gemeindevertretung davon aus, dass eine Versorgung mit Elektroenergie möglich ist. Die Stellungnahme der e.dis AG beinhaltet zudem "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen" sowie "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH". Diese sind Teil der Verfahrensakte und zu beachten.
9. 6. Gasversorgung
Aufgrund fehlenden Anlagenbestandes ist eine Gasversorgung im Plangebiet nicht gegeben.
9. 7. Telekommunikation
Seitens des Versorgungsträgers (Telekom AG) wurde auf den vorhandenen Anlagenbestand verwiesen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen.

10. Sonstige Hinweise von Behörden, Trägern öffentlicher Belange

10.1. Wasser- und Bodenverband

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden ist durch den Wasser- und Bodenverband darauf verwiesen worden, dass sich kein Anlagenbestand in der Nähe des Plangebietes befindet.

10.2. Munitionsbelastung

Die Gemeinde Lindenberg ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden, hier speziell des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern darauf hingewiesen worden, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Seitens der Behörde wird hierzu wie folgt ausgeführt:

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

Behördlicherseits wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten sind.

10.3. Dränagen

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist darauf verwiesen worden, dass in dem Fall, dass bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, diese wieder funktionstüchtig herzustellen sind. In diesem Fall ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.

10.4. Verkehrsbehörde

Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wurde darauf verwiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehr und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zur zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (hier die Gemeinde) abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, A.-Pompe-Str. 12-15, 17109 Demmin einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

11. Finanzierung

11.1. Die Gemeinde Beggerow hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.

11.2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 3 ist zunächst einmal keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Norden des Plangebietes gelten lediglich der Flächenbevorratung und der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen. Die Erweiterung des Verkehrsraumes steht im Zusammenhang mit der Überplanung nicht an.

9. 3. Mittels städtebaulichen Vertrages ist gesichert, dass die im B-Plan festgesetzte Kompensationsmaßnahme durch den Vorhabenträger zu erbringen und dauerhaft zu unterhalten ist. Im Hinblick auf die Nutzung des Ökokontos LRO-092 obliegt der Erwerb der benötigten Kompensationsflächenäquivalente dem Vorhabenträger. Der Gemeinde Beggerow entstehen insofern keine Kosten.

Beggerow, Februar 2024



1. Str. Die Bürgermeisterin

Teil II: Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
 - 1.1. *Anlass*
 - 1.2. *Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes*
 - 1.3. *Art und Umfang des Vorhabens*

- 2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**
 - 2.1 *Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil)*
 - 2.2. *Bestandsaufnahme des Umweltzustandes*
 - 2.3. *Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*
 - 2.4. *Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)*
 - 2.5. *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung*

Anlagen

- 1. *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach HzE 2018***

1. Einleitung

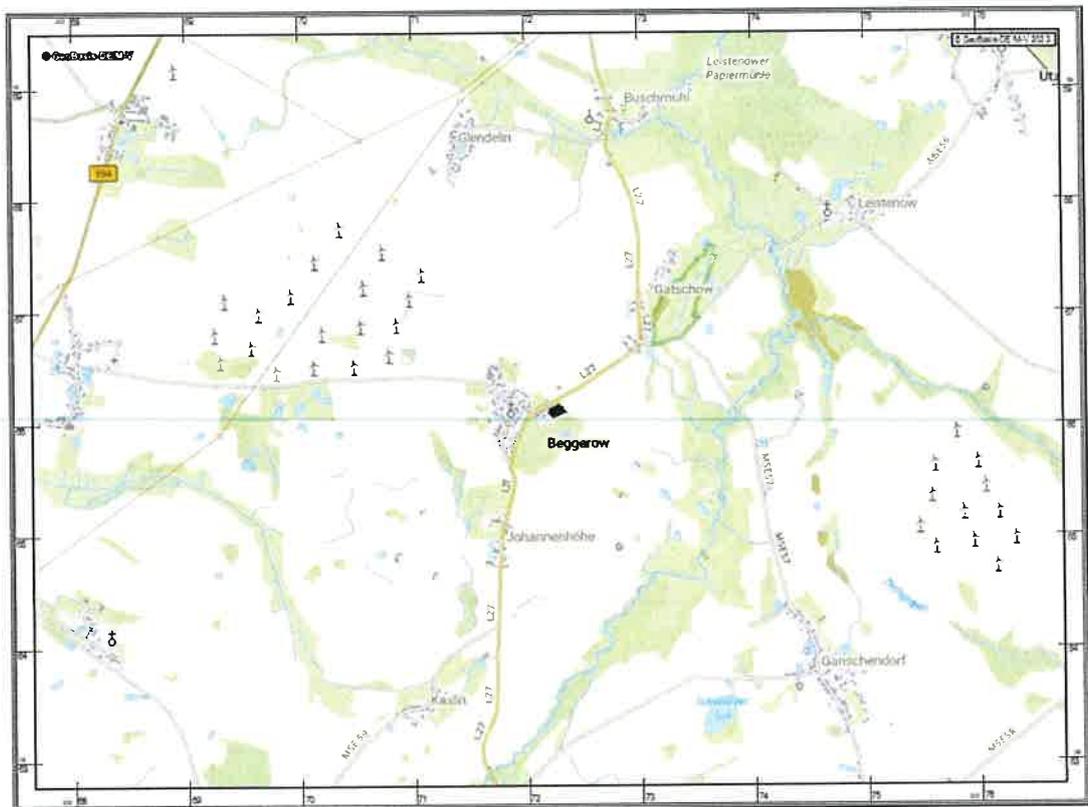
1.1. Anlass

1.1.1. Zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ führt die Gemeinde Beggerow zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durch. Der hier vorliegende Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

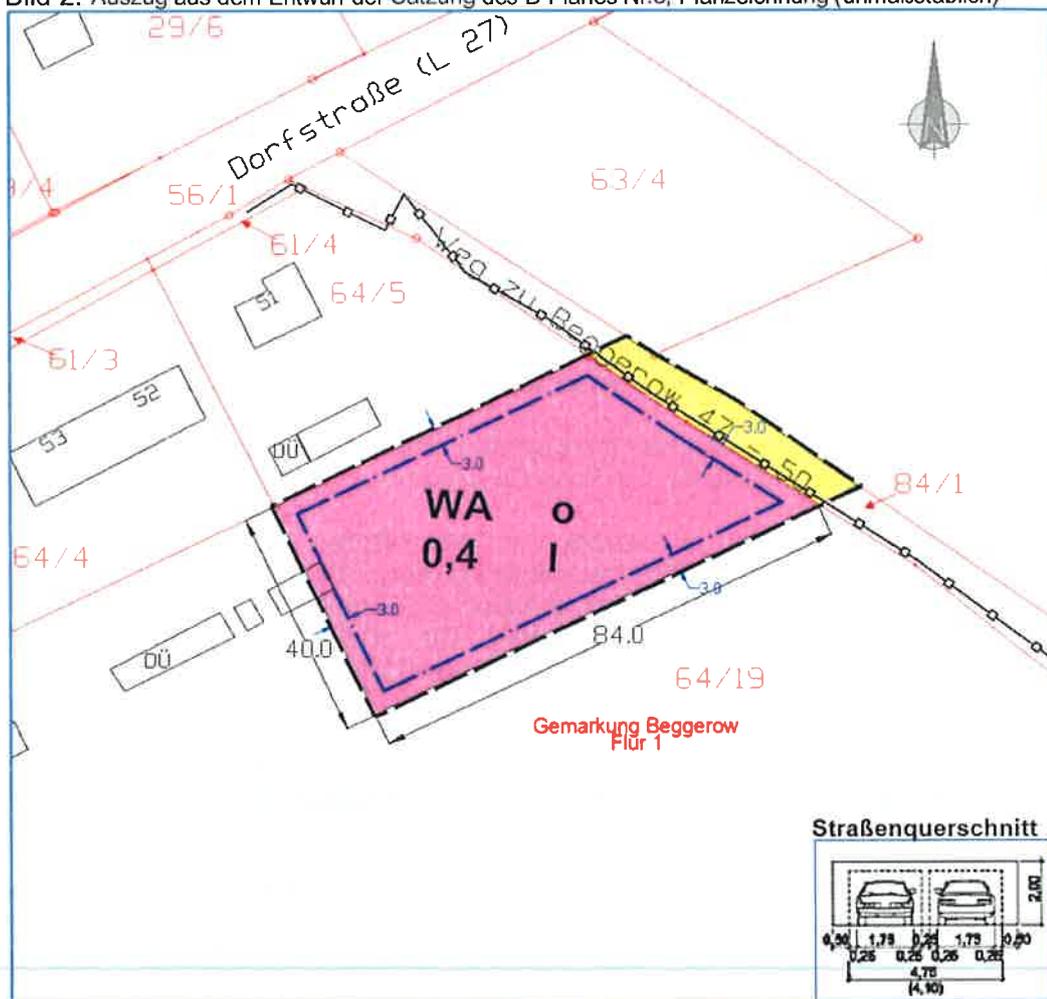
1.2.1. Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ soll im Bereich der östlichen Ortsrandlage ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die zu entwickelnden Baugrundstücke (1 bis 2) werden vom vorhandenen Weg, der von der L27 kommend zu den Gehöften unter Beggerow 47 bis 50, erschlossen werden.

Bild 1: Übersichtskarte, Quelle: GAIA MV, unmaßstäblich (Plangebiet in blau gekennzeichnet)



1.2.2. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3.200 qm; davon entfallen 2.870 qm auf das festzusetzende Allgemeine Wohngebiet.

Bild 2: Auszug aus dem Entwurf der Satzung des B-Planes Nr.3, Planzeichnung (unmaßstäblich)



1.2.3. Für das Allgemeine Wohngebiet sollen folgende Festsetzungen gelten:

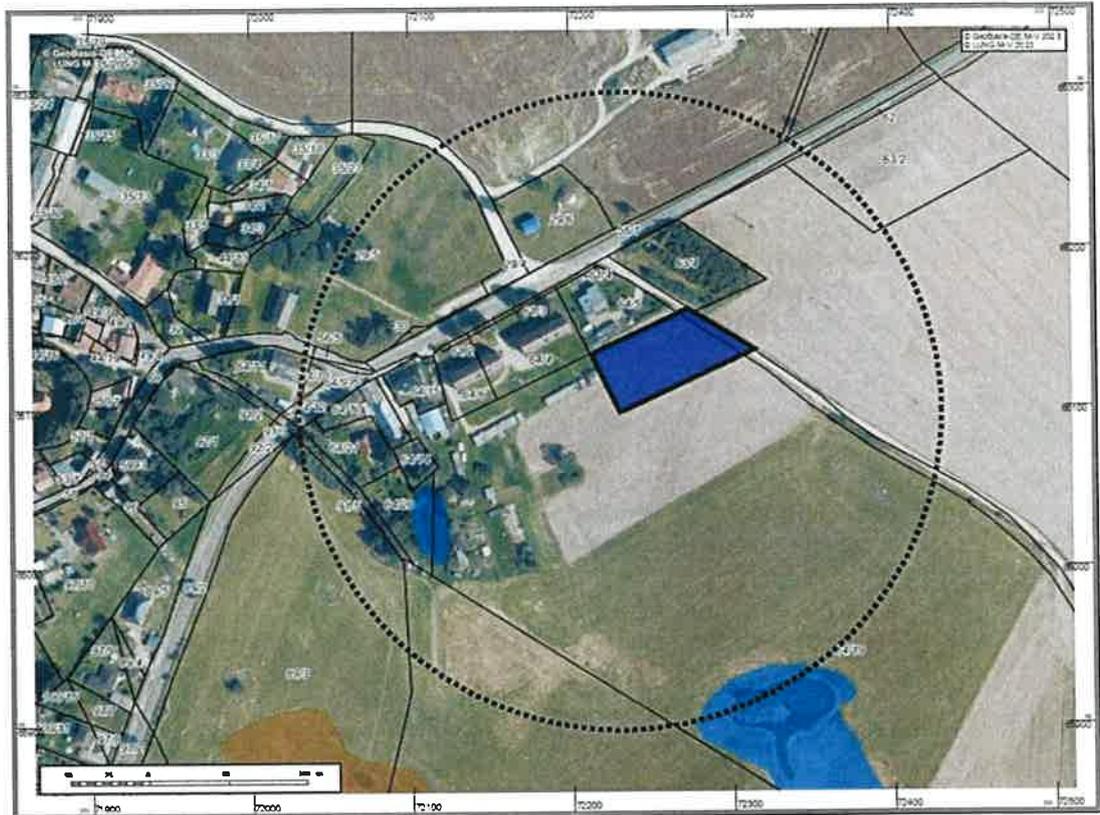
- Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB dient das Baugebiet dem Wohnen.
- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude.
- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke;
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;

- Tankstellen;
 - Gartenbaubetriebe;
 - Anlagen für die Verwaltung.
- Grundflächenzahl von 0,4 (entsprechend BauNVO durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschreitbar)
 - offene Bauweise
 - maximal eingeschossige Bauweise
 - Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- 1.2.4. Besondere Festsetzungen für den Straßenraum, z.B. Bereiche ohne Anbindungen sollen im B-Plan nicht getroffen werden.
- 1.2.5. Ebenfalls soll darauf verzichtet werden, dass bauordnungsrechtliche Festsetzungen, z.B. für die Gestaltung von Fassaden, Dächern, Türen oder Fenster getroffen werden.
- 1.2.6. Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen unbebaut und unterliegt einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Acker). Nördlich bzw. nordwestlich grenzen an das Plangebiet wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Im Nordosten ist angrenzend der erschließende Weg gelegen. Die südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Intensivacker) und sollen dies auch bleiben.
- 1.3 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne mit Bedeutung für den Bauleitplan und Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung
- 1.3.1. Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 u. 7 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).
- 1.3.2. Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes
- Die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, und er hat unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu ersetzen (Verursacherpflichten bei Eingriffen, § 15 BNatSchG).
- Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist auf der Ebene der Bauleitplanung anzuwenden. Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Das Vermeidungsgebot ist zu beachten. Den unvermeidbaren Eingriffen werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

- Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sowie ihre Austauschbeziehungen, Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken (§ 1 (2) BNatSchG).
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.
- Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Wirkungsgefüge im Hinblick auf prägende biologische Funktionen zu schützen; unter anderem sind landschaftliche Strukturen zu schützen, Böden gemäß ihrer Funktion zu erhalten, Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen zu bewahren, es ist für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt zu sorgen, es sind Luft und Klima zu schützen, sowie die Funktionen von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten zu erhalten (§ 1 (3) BNatSchG).
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit der aufgezählten Komponenten und ihrer Wirkungsgefüge unter Hinzunahme teilweise von Stellungnahmen der Fachbehörden.
- Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind Naturlandschaften, historisch gewachsene Kulturlandschaften, Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler und geeignete Flächen zum Zweck der Erholung insbesondere in siedlungsnahen Bereichen zu schützen (§1 (4) BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit dieser Aspekte unter Hinzunahme teilweise von Stellungnahmen der Fachbehörden.
- Für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „Natura 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen. Das Netz „Natura 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie). Es wird geprüft, ob der B-Plan geeignet ist, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete zu beeinträchtigen. Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von $\geq 1,0$ km zum Plangebiet. Der B-Plan ist nicht geeignet, diese zu beeinträchtigen.
- Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gelegen.

Bild 3: gesetzlich geschützte Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) im nahen Umfeld des Plangebietes, blau gekennzeichnet die zukünftige Wohnbaufläche, die schwarze Kreislinie umfasst den 200 m Bereich um das zu entwickelnde Wohngebiet



Im Einzelnen handelt es sich um folgende Biotop:

Laufende Nummer im Landkreis (Altkreis Demmin)	Biotopname	Gesetzesbegriff (§ 20 NatSchAG M-V)
DEM11151	permanentes Kleingewässer; Esche; Weide; verbuscht; Hochstaudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
DEM11152	temporäres Kleingewässer; Großröhricht; trockengefallen	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
DEM11148	permanentes Kleingewässer; Pappel; Typha-Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. („Kleines Rötssoll“)

Der Abstand des zu entwickelnden Wohngebietes zu den Biotopen DEM11151 bzw. DEM11152 beträgt ca. 130 m bzw. 180 m.

Beeinträchtigungen der im Umland liegenden Biotope sind durch die Baumaßnahme nicht zu besorgen. Insofern bedarf es auch keines Ausnahmeantrages im Zusammenhang mit dem Verfahren der Aufstellung der Satzung des B-Planes Nr. 3.

- Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§ 19 NatSchAG M-V).
Von der Planung sind keine nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen und Baumreihen betroffen.
- Die Beseitigung von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§ 18 NatSchAG M-V).
Von der Planung sind keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume betroffen.
- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein. Es werden Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Planung auftreten können, zu vermeiden.
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) Baugesetzbuch, BauGB).
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird. Durchgeführte Voruntersuchungen im Rahmen der Auseinandersetzung der Gemeinde Beggerow mit der aktuellen Situation haben gezeigt, dass in der Ortslage Beggerow momentan nur wenige Baulandreserven vorhanden sind. Diese Baulandreserven befinden sich jedoch nicht im Zugriff der Gemeinde und können deshalb nicht mobilisiert werden. Aus diesem Grunde wird seitens der Gemeinde Beggerow die Inanspruchnahme einer verkehrlich erschlossenen Ackerfläche für die Gewinnung von Bauland favorisiert. Der Flächeneigentümer hat signalisiert, dass er die Baulandflächen dann aus der landwirtschaftlichen Nutzung freigibt.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG). Hierzu erfolgt eine Auswertung der vorliegenden Daten (z.B. Geologische Oberflächenkarte).

- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (aus §§ 1 u. 3 Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG).
Bei raumbedeutsamen Planungen für bestimmte Nutzungen sind die vorgesehen Flächen in einer Weise zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Betriebsunfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Planungsgrundsatz für Gebiete mit emittierenden Anlagen aus § 50 BImSchG).
- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG).
Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen und Aufforstungen sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird (§ 31 LWaG M-V).
Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Auf die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen im Geltungsbereich wird hingewiesen.
- Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).
Das Niederschlagswasser der geplanten Wohnbauflächen soll weitestgehend auf den Grundstücken versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.
- Abfälle sollen in erster Linie vermieden werden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit. Vorhandene Abfälle sollen stofflich oder energetisch verwertet werden (aus § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz). Die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG). Die Abfallentsorgung für die Bauflächen im Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger.
- Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V). Denkmale sind Baudenkmale,

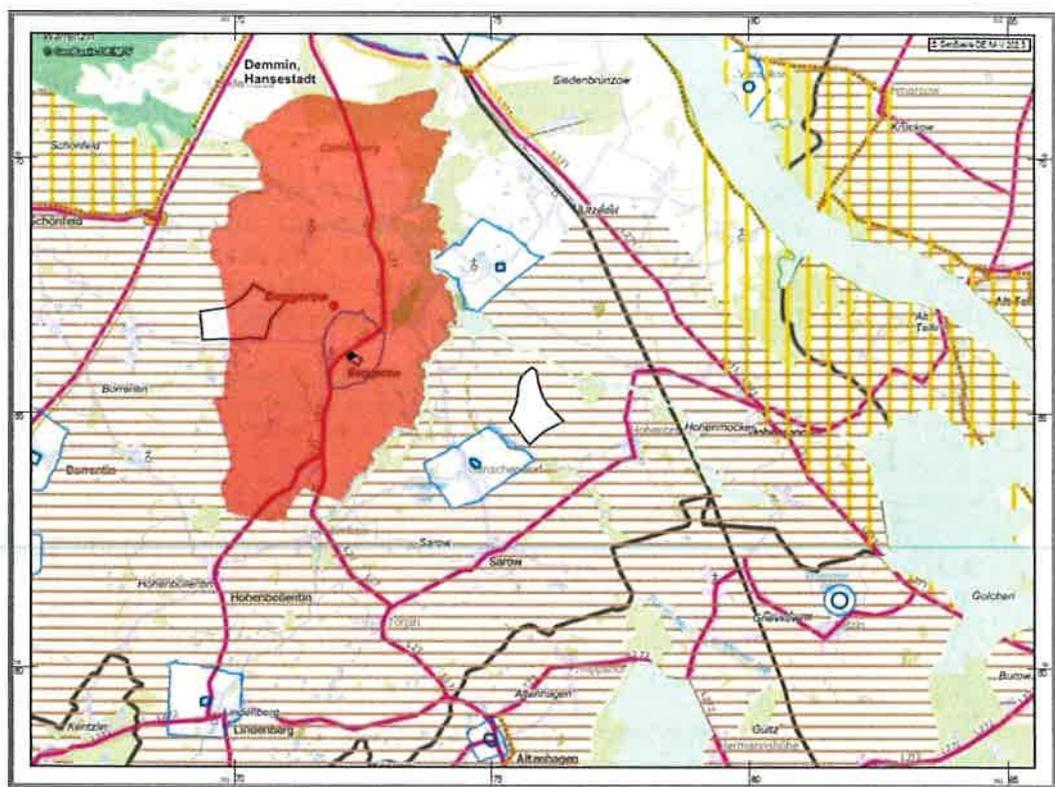
Denkmalbereiche, bewegliche Denkmale und Bodendenkmale. Zu den Denkmalbereichen gehört auch deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutsam ist (Begriffsbestimmungen, § 2 DSchG M-V).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden. Im Geltungsbereich sind keine Denkmale bekannt.

1.3.3 Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen

- Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP Mecklenburgische Seenplatte, 2011)

Bild 4: Regionalplanung (Quelle: GAIA MV)



Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung

- Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden wie Beggerow, die keinen zentralörtlichen Status laut Landesplanung besitzen, ihre bauliche Perspektive entsprechend der notwendigen Eigenentwicklung herleiten und sicherstellen. Nachfolgend wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS, eingegangen.

- Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) - Planteil in der aktuellen gültigen Fassung von 2011 ist das Gemeindegebiet als zum Mittelzentrum Hansestadt Demmin orientierte Gemeinde des Nahbereiches dargestellt worden. Die Gemeinde Beggerow liegt gem. Abbildung 14 des RREP M-S, S. 33 innerhalb eines Bereichs der als ländlicher Raum, angrenzend an Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Hansestadt Demmin), charakterisiert wird. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung zum umliegenden Mittelzentrum Demmin.
- Zu einzelnen Programmsätzen, die nachfolgend kursiv markiert sind, bestehen zur Gemeinde Beggerow und zu dieser Planung folgende Aussagen:

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren (Ziel der Raumordnung).“

Als Ziel wird im Programmpunkt 4.1. (6) formuliert: „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“
- Beggerow ist kein zentraler Ort. Aus diesem Grunde ist die bauliche Entwicklung auf den Eigenbedarf begrenzt. Im Rahmen der Plananzeige wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigt, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Im Punkt 3.1.1(1) sowie (3) ist verankert, dass: „Ländliche Räume sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.“
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung des Ortes und der Gesamtgemeinde und befördert die Inwertsetzung der Bestandsstrukturen, der Funktionen des ländlichen Raumes, sowie der Elemente des regional typischen Siedlungsnetzes, einschließlich möglicher Chancen, die Revitalisierung historischer Anlagen, wie u.a. Gutshäuser und Parks, fortzusetzen.
- Im Bereich der Ortslage Beggerow wurde ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Schutzzone III der Wasserfassung Beggerow.
- Westlich sowie östlich der Ortslage Beggerow wurden zudem in 2011 zwei Eignungsgebiete für Windenergieanlagen ausgewiesen. Das westlich gelegene Eignungsgebiet Beggerow ist ca. 107 ha groß; das östlich gelegene Eignungsgebiet Sarow / Hohenmocker ist ca. 76 ha groß. Diese sind weitgehend mit Windenergieanlagen bebaut.

- Darstellungen der Ersten Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS), Stand Juni 2011 für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans:
 - Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage Beggerow enthält die Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS), Stand Juni 2011 für das Plangebiet keine Darstellungen von Bereichen mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild. Darüber hinaus enthalten die Planungskarten I-III keine Darstellungen für den Geltungsbereich.

Der Karte IV ist zu entnehmen, dass große Teile des Territoriums der Gemeinde als Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur ausgewiesen worden sind.

Die Karte V zeigt für das Territorium der Gemeinde Beggerow

- ein bedeutendes Fließgewässer (hier: Augrabens), welches vor Schadstoffeinträgen zu schützen ist
- Bereiche mit einem gemeldeten FFH-Gebiet mit erhöhten Bewirtschaftungsanforderungen
- Schwerpunktbereiche zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 21 Abs. 6 BNatSchG (Fassung 2010) als landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche mit deutlich unterdurchschnittlicher Ausstattung an Landschaftselementen und Randstrukturen
- besonders wassererosionsgefährdete Standorte
- im Bereich des Augrabens Wälder (Kategorie W1), aber auch Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen (Kategorie W2) bzw. Wälder mit deutlichen strukturellen Defiziten (Kategorie W3)
- Moorflächen gemäß Moorschutzkonzept 1999
- einzelne bedeutsame Biotope des Offenlandes
- stark grundwasserbeeinflusste Standorte
- Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten nach Landschaftsprogramm M-V 2003.

Die Karte VI verweist beim Raum nordöstlich des Plangebietes auf eine geringe potenzielle Erosionsgefährdung durch Wassererosion im Offenland.

Insgesamt ist festzustellen, dass von diesen Darstellungen insbesondere periphere Bereiche der Gemeinde Beggerow erfasst sind. Darstellungen, die das Plangebiet bzw. das direkte Umland des Plangebietes umfassen, sind nicht gegeben.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

- Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen
Die Wirkfaktoren eines Vorhabens lassen sich grundsätzlich in drei unterschiedliche Gruppen untergliedern:
 - A) Wirkfaktor aufgrund der bloßen Existenz des Vorhabens (anlagebedingte Wirkungen während der gesamten Standzeit),
 - B) Wirkfaktor durch den Bau des Vorhabens (Wirkungen während der Bauzeit),
 - C) Wirkfaktor durch das Betreiben des Vorhabens (mit dem Betrieb im Zusammenhang stehende Wirkungen)

Wirkfaktoren sind hierbei Einflussgrößen, die das Vorhaben auf den Zustand und die weitere Entwicklung der Umwelt haben kann. Auswirkungen stellen Veränderungen, die Schutzgüter durch Wirkfaktoren erfahren, dar. "Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind" (FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN 1997).

Der B-Plan ist nicht vorhabenbezogen, so dass zum Entwurf keine lagekonkreten Festsetzungen zu einzelnen Baukörpern usw. erfolgen. Die Umweltauswirkungen werden daher anhand der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung beurteilt, wobei eine maximal ausschöpfende Nutzung zu Grunde gelegt wird.

2.1. Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil)

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden wesentlichen Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden und befestigten Flächen für die Nutzung als Wohngrundstück; Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen (Wirkung aufgrund der Existenz des Vorhabens); dadurch Inanspruchnahme von derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen
- Beseitigung von Vegetationsstandorten und Tierlebensräumen, bei bestehender Vorbelastung durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung,
- wesentliche Störung der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens, Bodenverdichtung und Versiegelung, bei bestehender Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Herabsetzung der Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen, Minderung der Retentionswirkung der Landschaft bei hohem Anfall von Niederschlagswasser, dadurch Belastung der Vorfluter durch hohe Abflussmengen,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung von Freiflächen
- Überbauung von Freiflächen, dadurch Beeinträchtigung von Erholungsnutzungen von Menschen im Übergangsbereich urbanen Bereich und landwirtschaftlich geprägten Umland,
- Störung der Tierwelt im Gebiet und auf benachbarten Flächen durch Anwesenheit von Menschen, baulichen Anlagen und Lärmemissionen.

2.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

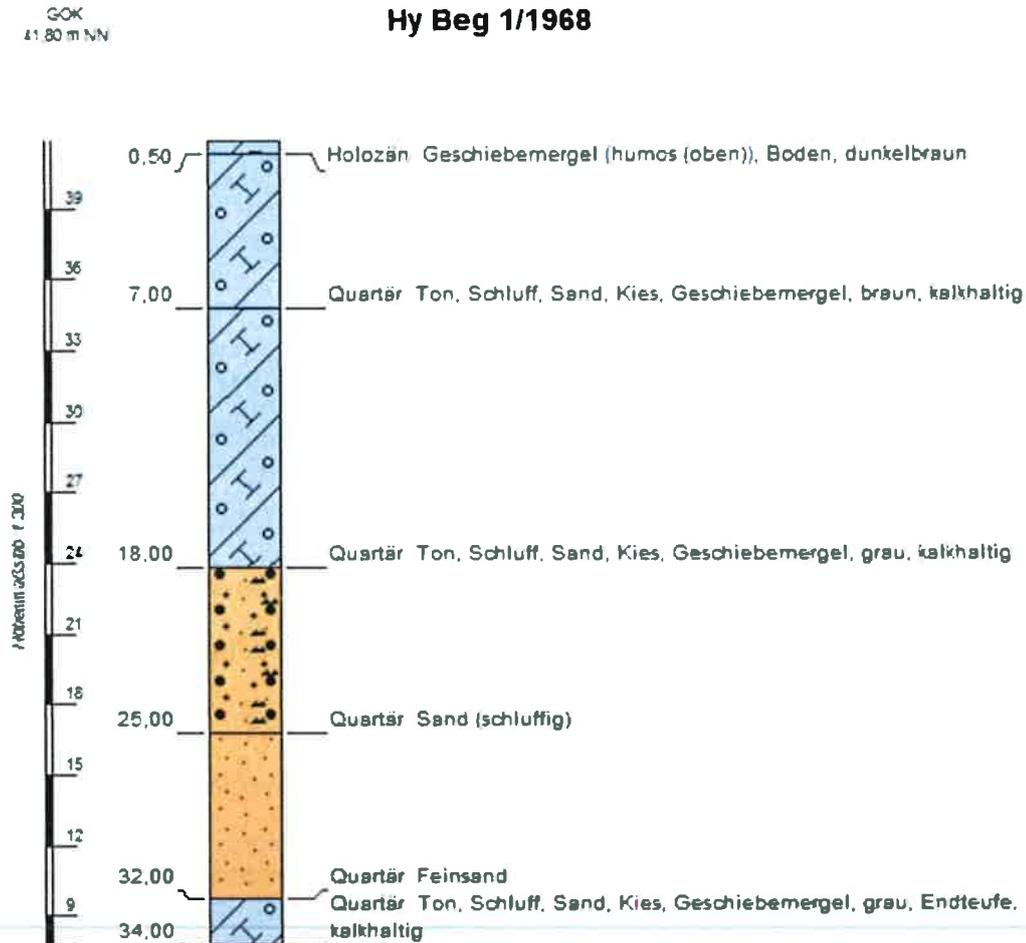
2.2.1 Geologie

Der Bereich des Plangebietes liegt im Verbreitungsgebiet holozäner und pleistozäner Sedimente. Überwiegend ist Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne (LUNG M-V, 2010) anzutreffen. Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche des Gebiets schwankt zwischen 40 m ü. NHN und 42,5 m ü. NHN (Höhensystem DHHN 92).

2.2.2 Boden

Der Boden ist von sandig-lehmigen Böden dominiert, die anthropogen stark überformt sind (LUNG, M-V, 2010). Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, im Bereich des erschließenden Verkehrsraumes liegt die Bohrung Hy Beg 1 / 1968. Dieses vermittelt einen Eindruck zu den anstehenden Bodenverhältnissen

Bild 5: Bohrprofil Hy Beg 1 / 1968 (Quelle: Geologischer Dienst LUNG M-V über GAIA MV), der Horizont des angetroffenen Grundwassers lag bei 32,30 m NN und damit 9,5 m unter Geländeoberkante



2.2.3

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet keine bekannt. Auch aus der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ergeben sich diesbezüglich keine Hinweise.

Aussagen zur Belastung mit Kampfmitteln können nicht getroffen werden. Entsprechend der Stellungnahme der zuständigen Behörde ist diese in ganz MV nicht vollständig auszuschließen. Genauere Aussagen zur Kampfmittelbelastung wären kostenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst MV einzuholen. Dies wird den zukünftigen Bauherren im Zusammenhang mit beabsichtigten Erdarbeiten im Plangebiet empfohlen.

2.2.4

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder natürliche noch künstliche Gewässer. Im näheren Umfeld befinden sich Kleingewässer / Sölle, die nach § 20 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Die Grundwasserressourcenabfrage ergibt folgendes Bild:

- Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m
- Grundwasserleiter: bedeckt
- Geschütztheit: hoch

Nach der Hydrogeologische Karte 1: 50.000 (HK50-K4) beträgt der Grundwasserflurabstand im Bereich des Plangebietes mehr als 10 Meter.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Beggerow, die mit Beschluss des Kreistages Demmin vom 18.09.1980 festgesetzt wurde. Zum Schutz der Wasserfassung sind folgende Nutzungsbeschränkungen notwendig:

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG) sind verboten, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den Vorgaben der AwSV errichtet werden.

Abwasserbeseitigung

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, GKU Demmin, zu vereinbaren.

Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 142 errichtet und betrieben werden.

Errichtung oder Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen sind verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes.

Errichtung oder Erweiterung von Regen- und Mischwasserentlastungsbauwerken ist verboten, ausgenommen Anlagen, die nach Bedarf, mindestens jedoch alle fünf Jahre, durch Inspektion auf Schäden überprüft werden.

Errichtung oder Erweiterung von Trockenaborten und Abwassersammelgruben sind verboten. Ausbringung von Abwasser und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist verboten.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen ortsnah, also vorrangig auf dem Grundstück zu beseitigen (Brauchwassernutzung und /oder Versickerung bzw. Verdunstung). Bedingung ist, dass weder die Abwassersatzung noch andere wasserrechtliche Bestimmungen dem entgegenstehen und die Bodenverhältnisse dies zu lassen.

Im Wasserschutzgebiet ist die Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG verboten, ausgenommen ist gering belastetes, ab-fließendes Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone. Technische Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) sind nicht zulässig. Für Dachbahnen mit vollständiger Metalleindeckung oder mit hohen Anteilen Metalleindeckung (> 50 m²) sowie für teerhaltige Pappdächer und chemisch wurzelfeste Bitumenbahnen ist die Versicke-

rung ebenfalls verboten, ausgenommen es erfolgt eine entsprechende Behandlung. Bei Einsatz des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung und bei breitflächiger Versickerung mit o.g. Einschränkungen über die belebte Bodenzone ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlage usw.).

Verkehrswege und bauliche Anlagen

Die Vorgaben der RiStWag sind zu beachten. Die Notwendigkeit und der Umfang der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß DWA M 153 zu prüfen und zu planen.

Ergänzungen:

Das Plangebiet befindet sich im seitlichen Abstrom der Wasserfassung nur ca. 115 m von den Brunnen entfernt. Diese fördern Trinkwasser aus einem bedeckten Grundwasserleiter in 20 bis 30 m Tiefe. Der Grundwasserflurabstand beträgt am Baustandort 7 bis 8 m und bindige Deckschichten sind ausgebildet. Das geförderte Trinkwasser ist von guter Qualität, zeigt jedoch auch anthropogenen Einfluss, was auf die Durchlässigkeit der Deckschichten hindeutet.

Es ist entsprechend § 5 WHG 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. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

Unter diesen Voraussetzungen wird das wasserbehördliche Einvernehmen zur Ausnahmegenehmigung gemäß § 113a LWaG M-V vom 30. Nov. 1992 (GVBl. M-V 1992, S. 669, aktuelle Fassung) für die Bebauung in der Wasserschutzzone III.A in Aussicht gestellt.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2.2.5 Klima/Luft

Eine Vorbelastung der Luft, z.B. durch Gewerbebetriebe ist nicht bekannt. Ebenfalls nicht bekannt sind klimatische Anomalien.

2.2.6 Biotope, Flora und Fauna

Potenzielle natürliche Vegetation

Im Plangebiet würden sich als potenzielle natürliche Vegetation hauptsächlich Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald entwickeln (LUNG M-V, 2010).

Bestand Flora

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurde in der Stellungnahme vom 17.10.2022 ausgeführt, dass „aufgrund der Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand von Beggerow sowie der intensiv ackerbaulichen Nutzung nach vorliegenden Erkenntnissen des Umweltamtes von dem o. g. Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen sind. Dieses Vorhaben wird

artenschutzrechtlich als geringfügig eingestuft, so dass weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen unterbleiben können“.

Aufgrund dieser Einschätzung wurde auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet und auch keine Kartierung der Biotope vorgenommen. Grundlage für die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt nach HzE2018 war die Inanspruchnahme eines Intensivackers.

Bestand Fauna

Die Aussagen zur Flora gelten für die Fauna entsprechend.

2.2.7 biologische Vielfalt

Die Vorhabensfläche weist weder unmittelbar noch im weiteren Umfeld eine erhöhte biologische Vielfalt aus. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die unmittelbar für die Bebauung in Anspruch zu nehmenden Flächen artenarm und ohne besonderen Wert für die biologische Vielfalt ist.

2.2.8 Landschaftsbild

Der Landschaftsraum um Beggerow ist der Landschaftseinheit	Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz
der Großlandschaft	Oberes Peenegebiet
der Landschaftszone	Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte

zuzuordnen.

Die Plangebietsfläche befindet sich im Landschaftsbildraum Nr. 895, Wellige Ackerfläche östlich der B 194-Beggerow und die Qualität des Landschaftsbildes wurde mit mittel bis hoch bewertet.

2.2.9 Mensch

Der Geltungsbereich ist nicht bewohnt und hat aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche für die Bevölkerung überwiegend keine Erholungsfunktion.

Durch das Straßenbauamt Neustrelitz ist darauf verwiesen worden, dass sich das Plangebiet im mittelbaren Wirkungsbereich der L27 befindet. Nach den Karten des Straßenbauamtes (Quelle: GAIA MV) wäre im Bereich Beggerow eine tägliche Verkehrsmenge von 875 Kfz bei einem Schwerlastanteil von 81 Kfz zu berücksichtigen.

In Kapitel 7.1 bestimmt die DIN 18005, dass die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen nach der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) berechnet werden.

Unter Nutzung eines Online-Tools wurde überschlägig bestimmt, dass weder tags noch nachts mit Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch störenden Verkehrslärm zu erwarten sind. Die für allgemeine Wohngebiete in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau verankerten Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts werden eingehalten.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : i	875	58.7 dB(A)
Straßengattung: Landes-,Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen ▾		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone ▾	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	60 m	-2.5 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	2 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.2 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T: 48.5 dB(A)	N 37.5 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 228 m einschsen können!		

Bild 6: Prognose des Verkehrslärms nach RLS-90 (https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html)

Hinsichtlich der Windenergieanlagen, die insbesondere östlich bzw. westlich der Ortslage Beggerow errichtet worden sind, ist auszuführen, dass die geplante Wohnbebauung durch die vorhandene Bebauung abgeschirmt wird. Die an den vorgelagerten Immissionsorten einzuhaltenden Rahmenbedingungen für Lärmimmissionen und Schattenschlägen bewirken, dass auch in dem neu zu entwickelnden Baugebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Windenergieanlagen zu erwarten sind.

2.2.10 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- sowie Kunstdenkmale vorhanden und zudem keine Bodendenkmale bekannt.

2.2.11 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenfalls werden keine Auswirkungen auf entsprechende Gebiete erwartet.

2.2.12 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Vom Vorhaben sind keine Schutzgebiete gemäß § 23, 25-27 BNatSchG betroffen.

2.2.13 gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume und keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 LNatG M-V geschützten Hecken.

2.2.14 Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet (WSG) gemäß § 51 WHG noch in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG.

2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Boden

Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist mit der Ausweisung des B-Planes die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von 2.870 qm verbunden. Diese werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

2.3.2 Wasser

Im Geltungsbereich der B-Planes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die angrenzenden Gewässerstrukturen werden räumlich von dem Vorhaben nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die zu erwartende Errichtung von 1 bis 2 Eigenheimen sind nicht zu besorgen, da das Niederschlagswasser vor Ort gesammelt und versickert wird. Analog zum Schutzgut Boden sind auch beim Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3.3 Klima/Luft

Aufgrund der geringen Größe und der zu erwartenden großen Grundstücke mit ausreichend Freiraum zwischen den einzelnen baulichen Anlagen ist nicht von einer Riegelwirkung der Bebauung auszugehen. Der Frischlufttransport ist nicht gefährdet. Mit der geplanten Bebauung sind zudem keine Emissionen zu erwarten, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft besorgen lassen.

2.3.4 Biotop, Flora und Fauna

Biotop/Flora

Beeinträchtigung der Flora sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der in der LBauO MV verankerten Verpflichtung, die nicht bebauten Grundstücksteile einer Begrünung zuzuführen, mit einer Erhöhung der Artendiversität auszugehen.

Fauna

Während der Bauzeit der einzelnen Wohnhäuser kommt es zeitlich, auf wenige Wochen begrenzt, zu Lärmbelästigungen und Erschütterungen durch den Baustellenverkehr.

Artenschutz

Nach Durchsicht und Prüfung des Umweltberichtes vom Oktober 2023 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

- Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche, Wachtel, Schafstelze) betroffen sind, ist der Beginn der Bauaufreimung außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Zur Bauaufreimung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Kranstellflächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens sowie keine Beeinträchtigung von Lurche und Kriechtieren

erfolgt, ggf. sind Vergrämuungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn etc. umzusetzen.

- Ist mit dem Vorkommen von Amphibien und Reptilien während der Bauphase zu rechnen, ist das Baufeld mit einem Amphibienzaun abzuführen, um das Eindringen von Individuen zu verhindern (Wanderzeit von März bis Ende April). Die Errichtung und Kontrolle des Zaunes hat durch die ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Ggf. vorgefundene Tiere sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.

2.3.5 biologische Vielfalt

Es steht nicht zu erwarten, dass sich die biologische Vielfalt im Zuge der Errichtung der geplanten Wohnbebauung verringert. Eine Verschiebung einzelner Arten kann jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht ausgeschlossen werden.

2.3.6 Landschaftsbild

Auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geplante Wohnbebauung nicht zu besorgen. Die zu errichtenden Häuser gliedern sich dem vorhandenen Bestand an und ergänzen diesen.

2.3.7 Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind am Standort Beggerow keine Auswirkungen zu erwarten. Weder sind Verschlechterungen des Wohnumfeldes zu besorgen noch eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Offenlandschaft zu erwarten.

Die Änderungen des Verkehrsaufkommens auf den Straßen, die durch das Hinzukommen neuer Nutzungen entsteht, beeinflusst die Lärmsituation in der Nachbarschaft dieser Straßen. Bei Aufstellung des B-Plans ist daher der Vorher-Nachher-Vergleich für Verkehrslärm nach § 2 Abs. 4 BauGB [2] (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung) durchzuführen. Das gilt nach § 2 (4) BauGB nur, wenn die Umweltauswirkungen voraussichtlich erheblich sind.

Was im Sinne des BauGB erheblich ist, kann in Anlehnung an die Nummer 7.4 TA Lärm bestimmt werden. Danach wertet die TA Lärm Geräuschimmissionen aus dem anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen nur dann als erheblich, wenn „sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen (und) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [5]) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“

Maßstab sind hier aber nicht ausschließlich die Grenzwerte der 16. BImSchV, sondern auch die Orientierungswerte der DIN 18005. Dazwischen besteht ein gewisser Spielraum in der Bewertung.

Die Erheblichkeit wird ermittelt über einen Vergleich der Schallsituation in der Nachbarschaft zum B-Plangebiet ohne Durchführung des B-Planes und mit Durchführung des B-Planes. Ein Verkehrslärmstiege, egal welcher Größenordnung, ist in der Abwägung zu thematisieren. Die Beurteilung erfolgt anhand folgender Maßstäbe:

Anstieg um weniger als 1 dB(A)	Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann vernachlässigt werden, da der Anstieg im Rahmen der Prognoseungenauigkeit liegt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB(A) bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist.
Anstieg um weniger als 3 dB(A)	Ein Anstieg in dieser Größenordnung ist zu berücksichtigen, wenn gleichzeitig die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.
Anstieg um mehr als 3 dB(A)	Die Steigerung des Verkehrslärms ist erheblich. Wenn zudem die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, ist das eine deutlich nachteilige Auswirkung des Vorhabens.
Weitere Erhöhung des Verkehrslärms bei vorhandenen Pegeln von über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht	In einem solchen Fall ist die Abwägung eingeschränkt. Denn bei einer Erhöhung und gleichzeitiger Überschreitung der Gesundheitsschwellenwerte von 70/60 dB(A) ist eine Zulässigkeit des Vorhabens nur unter Voraussetzungen möglich. Zunächst muss den Besitzern der betroffenen Gebäude die Möglichkeit gegeben werden, prüfen zu lassen, ob der vorhandene Schallschutz dem der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entspricht. Falls das nicht der Fall ist, ist für solche Fälle eine Lärmsanierung durchzuführen. Dieses Vorgehen und die Kostenübernahme für eine Lärmsanierung sind in dem städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen.

Bild 7: Maßstab der Erheblichkeit

Aufgrund der geringen Anzahl der zu entwickelnden Bauplätze und damit verbunden der Geringfügigkeit des Verkehrs ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebung nicht zu besorgen.

2.3.8 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter, welche durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden könnten.

2.3.9. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Es werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und keine Europäischen Vogelschutzgebiete vom Vorhaben berührt.

2.3.10 Naturschutz und Landschaftsschutzgebiete

Es werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete vom Vorhaben berührt.

2.3.11 Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Diese hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter und von der Intensität sowie der Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen ab. Im gesamten Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes sind die Schutzgüter unterschiedlich stark anthropogen überprägt. Durch diese Vorbelastung sind die Empfindlichkeit und die Wertigkeit der Schutzgüter gemindert. Dies betrifft auf der Vorhabenfläche vor allem die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden, Biotope und Landschaftsbild, die durch das Vorhaben nicht weiter negativ beeinflusst werden. Aufgrund der gesetzlich geschützten Biotope im Umland hat sich andererseits eine gewisse biologische Vielfalt eingestellt, die jedoch im direkten Plangebiet nicht zu besorgen ist. Durch die Neuschaffung wertvoller Biotopstrukturen kann eine negative Beeinflussung verhindert und durch Biotopverbindende Maßnahmen die biologische Vielfalt sogar vergrößert werden.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/Luft werden vom Planverfahren nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

2.3.12. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	· Wohnumfeld	-
	· Erholungspotential	-
Pflanzen und Tiere	· Verlust von intensiv ackerbaulich geprägten Nutzflächen	• / ••
Boden	· Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenretention), Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
Wasser	· Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate · Beschleunigung des Wasserabflusses · Verlust von Oberflächenwasserretention	-
Luft und Klima	· Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Verminderung der Kaltluftbildung	-
Landschaft	· Neustrukturierung des Landschaftsbildes	•
Kultur und Sachgüter	· Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	· Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung durch Entzug einer Ackerfläche	•

- nicht erheblich / • weniger erheblich / •• erheblich / ••• sehr erheblich

2.4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

2.4.1. Die Fläche würde weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Diese ist langfristig angelegt und eine Nutzungsaufgabe nicht wahrscheinlich.

Um den Bedarf zur Siedlungsentwicklung in der Ortslage Beggerow gerecht zu werden, müssten alternative Standorte zur Wohnbauflächenentwicklung heran gezogen werden.

2.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.5.1. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der kommunalen Planung wurden bereits auf der Ebene der Standortwahl vermieden. Dadurch, dass eine dem aktuellen Bedarf

angepasste Fläche im unmittelbaren Umfeld der Ortslage Beggerow in Anspruch genommen wird, die zudem intensiv landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt wird, ergeben sich keine erheblichen Konflikte.

- 2.5.2. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über die Nutzung des Ökokontos LRO 092 – „Extensivwiese Mühl Rosin – Bölkower Chaussee“. Hierbei handelt es sich um ein Ökokonto des Zielbereiches Agrarlandschaft in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Ziel der Ökokontomaßnahme war die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen. Die Maßnahme wurde bereits im Jahr 2022 erfolgreich umgesetzt.

Inhaltsverzeichnis

1. Das Vorhaben
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild [§ 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V] und Definition von Kompensationsmaßnahmen

1. Das Vorhaben

- 1.1. Gegenstand der Betrachtung ist der Entwurf des B-Planes Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“ der Gemeinde Beggerow. Wie bereits ausführlich dargelegt, soll eine im wesentlichen ackerbaulich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

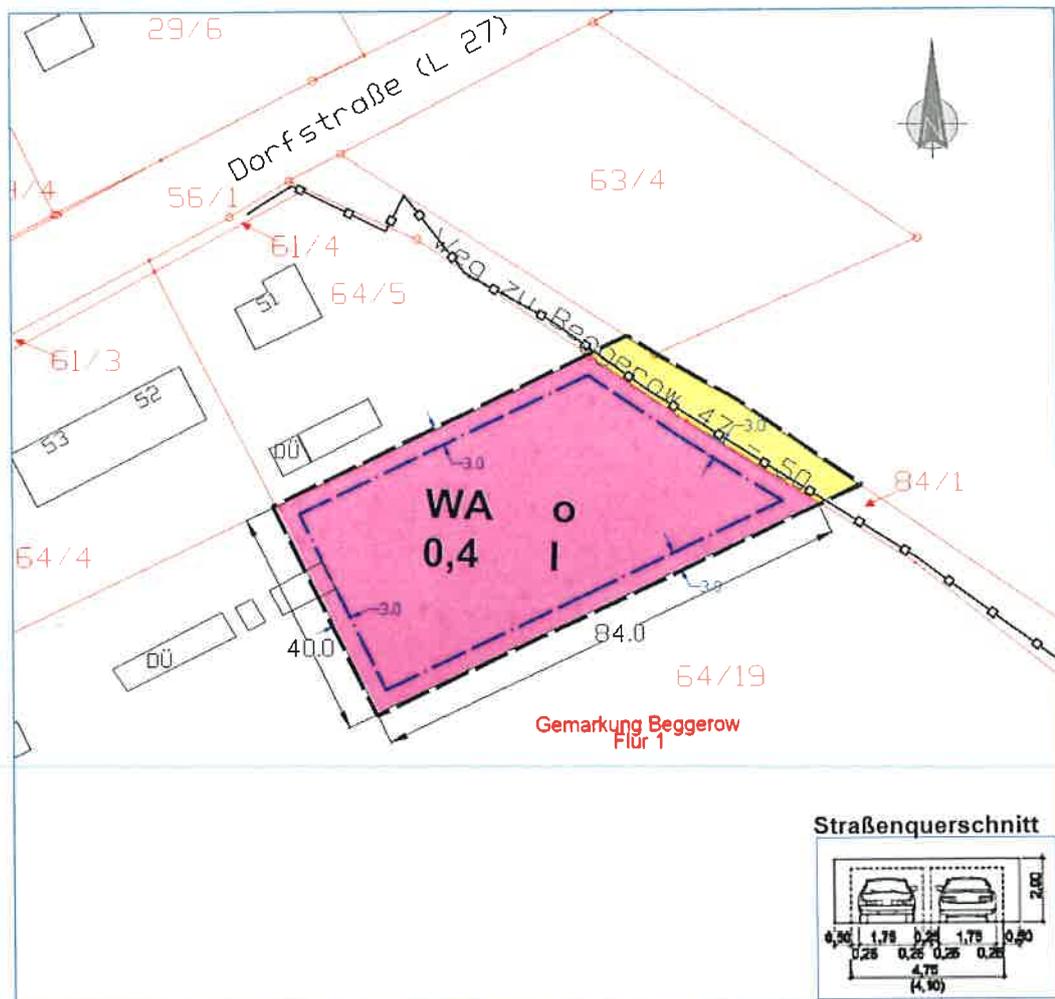


Bild 1: Auszug aus der Satzung des B-Planes Nr. 3 „Wohnbebauung Beggerow“

- 1.2 Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 3.200 m², davon

- Straßenraum 330 qm
- Allgemeines Wohngebiet 2.870 qm

Die Fläche der Kompensation bzw. der dort geplanten Maßnahme Heckenpflanzung mit 1.370 qm entfällt. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung kann die Kompensationsmaßnahme nicht ihre volle Wertigkeit entfalten (Abschlag 50 %). Zur Kompensation wird auf ein bereits bestehenden Ökokonto zurück gegriffen.

Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 2.870 qm

- überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) 1.722 qm
 - nicht überbaubar 1.148 qm
- sind.

2. Gesetzliche Grundlagen

2.1. Das Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB, also als Außenbereichsstandort zu bewerten.

2.2. In § 12 NatSchAG M-V wird ausgeführt, welche Vorhaben insbesondere als Eingriffe zu bewerten sind. Charakteristisch für Eingriffe ist, dass mit dem Vorhaben Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art verbunden sind, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Dabei sind Eingriffe nicht immer mit Bebauungen und damit verbundenen Versiegelungen des Bodens gleichzusetzen. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen, der Ausbau von Gewässern und die Gewinnung von Bodenschätzen sind Vorhaben, die als Eingriffe zu bewerten sind.

2.3. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben ist festzustellen, dass bereits die Aufstellung eines B-Planes als Eingriff zu bewerten ist und bereits auf dieser Ebene die Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs getroffen werden müssen.

2.4. Nach den Vorgaben des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz [BNatSchG]) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, sind formalrechtlich die Arten der nachstehenden Rechtsnormen in die fachliche Prüfung der Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG einzubeziehen:

- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) aufgeführt sind. Diese Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zugleich besonders und streng geschützt.
- Europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutz-Richtlinie (RL 2009/147/EWG). Nach LANA (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung) 2009 sind alle empfindlichen Arten, d.h. Arten der Roten Liste mit dem Gefährdungsstatus „vom Aussterben bedroht“, „stark gefährdet“ oder „gefährdet“ Gegenstand der Betrachtung. Darüber hinaus werden ungefährdete Vogelarten berücksichtigt, soweit sie nach BArtSchV Anlage 1, Spalte B als streng geschützt eingestuft sind.
- Arten der Anhänge A und B der EU-Artenschutzverordnung (VO EU 709/2010 des Rates). Diese Arten werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG als besonders bzw. streng geschützt eingestuft.
- Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV. In Bezug auf die Arten der Anlage 1, Spalte A BArtSchV werden in Anlehnung an LANA (2009) alle empfindlichen Arten, d.h. Arten der Roten Liste mit dem Gefährdungsstatus „vom Aussterben bedroht“, „stark gefährdet“ oder „gefährdet“ in die Untersuchung einbezogen.

- weitere nicht geschützte raumbedeutsame Arten mit Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern.

2.5. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende Sonderregelungen

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere als besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

- 2.6. Zur Thematik Artenschutz wird auf die Ausführungen innerhalb des Umweltberichtes verwiesen.

3. Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild [§ 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V] und Definition von Kompensationsmaßnahmen

3.1. Vorbemerkung

Insbesondere die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Umsetzung von baulichen Maßnahmen, verbunden mit der Versiegelung bzw. Teilversiegelung der Flächen bewirkt einen Eingriff in den Naturhaushalt, den es auszugleichen gilt. Mit der Versiegelung verbunden sind insbesondere Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

A) *Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere*

Mit dem B-Plan Nr. 3 soll insbesondere eine ackerbaulich genutzte Fläche für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Damit ist die Lebensraumfunktion dieser Fläche für Pflanzen und Tiere momentan als gering zu bewerten. Trotzdem kommt es bei einer Versiegelung zu einem vollständigen Verlust dieser Lebensraumfunktion.

B) *Wasser*

Durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche für die zukünftige Bebauung werden keine vorhandenen Oberflächengewässer im Umfeld des Baugrundstückes in ihrem Bestand gefährdet. Eine negative Bilanz für die Grundwasserneubildungsrate ist ebenfalls nicht zu befürchten. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und vor Ort versickert.

C) *Boden, Relief*

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist punktuell ein Eingriff in die vorhandene Bodenstruktur notwendig. Der in diesem Rahmen anfallende Aushubboden wird

für die notwendige Geländeprofilierung wieder eingebaut und damit einer sinnvollen Weiterverwertung zugeführt werden. Anfallender Mutterboden ist dabei so zwischenzulagern, dass er als Deckschicht auf den wieder einzubauenden Boden eingebaut werden kann. Nennenswerte Veränderungen am Bodenrelief sind bei Umsetzung des antragsgegenständlichen Bauvorhabens nicht zu erwarten.

D) *Klima*

Mit der Errichtung der antragsgegenständlichen Bauvorhaben in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Bebauung sind nur geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Überregionale klimatische Auswirkungen sind aufgrund des Vorhabens ausgeschlossen.

E) *Kultur- und Sachgüter*

Es gibt keine Hinweise bezüglich der Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern.

F) *Wohnen und Erholung*

Das Vorhaben wird im ländlichen Raum angesiedelt und ergänzt dort die bereits bestehende Wohnnutzung. Aufgrund der Lage der in Anspruch zu nehmenden Fläche ist festzustellen, dass diese für die örtliche Bevölkerung ohne herausragende Relevanz für die Erholungsnutzung ist.

3.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3.2.1. *Wert- und Funktionselemente Flora und Fauna*

Flora

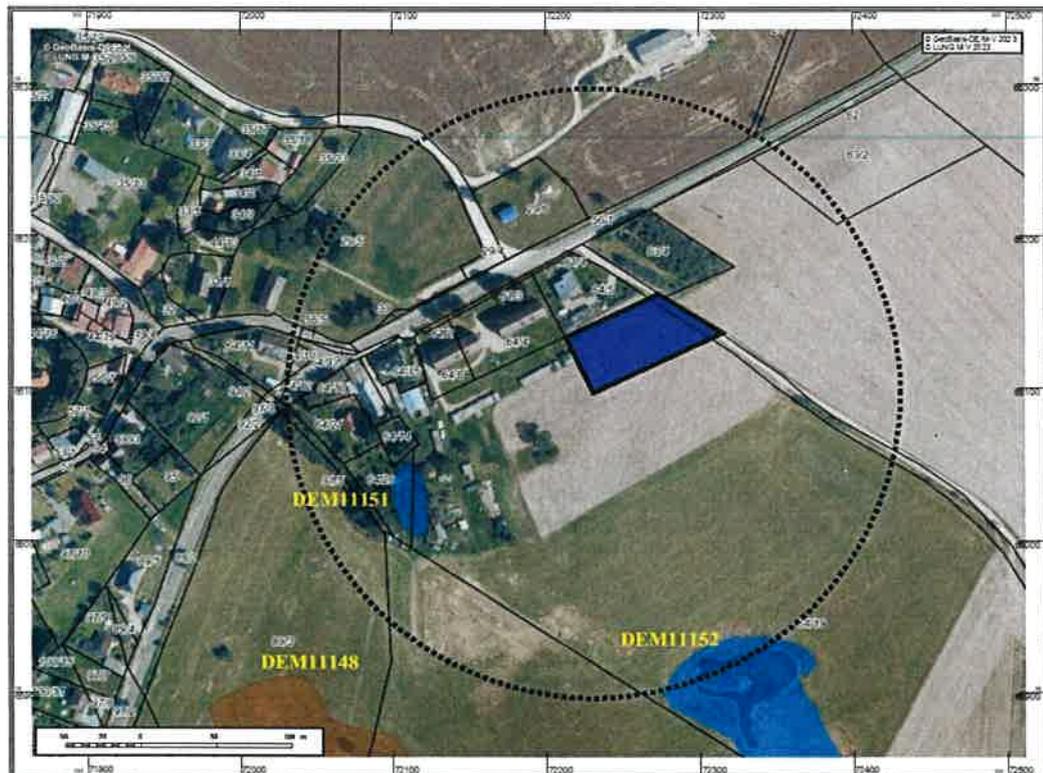


Bild 2: gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) im nahen Umfeld des Plangebietes, blau gekennzeichnet die zukünftige Wohnbaufläche, die schwarze Kreislinie umfasst den 200 m Bereich um das zu entwickelnde Wohngebiet

Der Abstand des zu entwickelnden Wohngebietes zu den Biotopen innerhalb des Wirkbereiches II DEM11151 bzw. DEM11152 beträgt ca. 130 m bzw. 180 m.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Biotope:

Laufende Nummer im Landkreis Demmin)	Biotopname	Gesetzesbegriff (§ 20 NatSchAG M-V)
DEM11151	permanentes Kleingewässer; Esche; Weide; verbuscht; Hochstaudenflur	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
DEM11152	temporäres Kleingewässer; Großröhricht; trockengefallen	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
DEM11148	permanentes Kleingewässer; Pappel; Typha-Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. („Kleines Rötssoll“)

Tabelle 1: *Aufstellung der gesetzlich geschützten Biotope im nahem Umfeld (Umkreis 200 m) des Vorhabenstandortes*

Fauna

Aufgrund der gegebenen intensiven Nutzung als Ackerland und der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den baulichen Bestand der Ortslage Beggerow wird davon ausgegangen, dass keine sensibel auf das Vorhaben reagierende Tierarten anzutreffen sind. Die Fauna ist am Standort durch Siedlungsfolger geprägt.

3.2.2. *Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes*

- 3.2.2.1. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung (HZE), anzuwenden seit 01.06.2018 zurückgegriffen.

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Gegenstand der Bewertung ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 3 mit seinen entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Beim Maß der baulichen Nutzung wird auf die Grundflächenzahl abgestellt. Diese soll mit 0,4 definiert werden. Dies bedeutet, dass 40 % der Baugrundstücke durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Diese Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert und somit um weitere 20 % des Baugrundstückes überschritten werden. Grundsätzlich bedeutet dies, dass 60 % der ausgewiesenen Baufläche einer baulichen Nutzung unterliegen darf.

Konkret bezogen auf den B-Plan Nr. 3 bedeutet dies, dass bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 2.870 qm

- überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) 1.722 qm
- nicht überbaubar 1.148 qm

sind. Die im Plangebiet festgesetzte Fläche für den Straßenverkehr unterliegt keiner Veränderung und ist aus diesem Grunde nicht Gegenstand der Eingriffsbetrachtung.

Ermittlung des Biotopwertes

Nach Anlage 3 der HzE (Neufassung 2018) ist Ackerflächen (hier: Sandacker ACS) eine Wertstufe von 0 zuzuordnen. Bei Biotoptypen der Wertstufe 0 ist kein Durchschnittsbiotopwert vorgegeben. Vielmehr errechnet sich der Biotopwert nach der Formel 1 - Versiegelungsgrad. Es ist festzustellen, dass lediglich eine sehr kleine Teilfläche der in Anspruch zu nehmenden Fläche bereits einer Versiegelung unterliegt. Diese wird vernachlässigt. Insofern ist mit einem Biotopwert von 1,0 zu rechnen.

Ermittlung des Lagefaktors

Das Plangebiet liegt vollständig im 100 m - Einwirkungsbereich der Landesstraße 27, welche die Ortslage Beggerow von Ost nach West quert und das Plangebiet mittelbar erschließen wird. Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit bedeutet dies, dass für das gesamte Plangebiet einen Lageabschlag mit Faktor 0,75 zu berücksichtigen ist.

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

Nach HzE ist dafür folgende Formel in Ansatz zu bringen:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptypes	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptypes	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
(ACS) 2.870 qm	x	1	x	0,75	=	2.152,5

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Das Biotop DEM11151 ist umgeben von Bestandsbebauung mit Wohnnutzung mit dörflichen Strukturen. Diese Bestandsbebauung ragt unmittelbar an das Gewässerufer heran. Für das Biotop DEM11151 wird eingeschätzt, dass die geplante Bebauung nicht zu einer Funktionsbeeinträchtigung führt.

Beim Biotop DEM11152 ragt eine kleine Teilfläche (ca. 155 qm) in den Wirkungsbereich II (200 m Umkreis um die geplante Bebauung) hinein. Hierbei handelt es sich um ein trockenengefallenes temporäres Kleingewässer, welches durch Großröhricht (VRG) bzw. einen standorttypischen Gehölzsaum an stehendem Gewässer (VSX) geprägt ist. Beiden Biotoptypen ist eine Wertstufe von 2 und damit ein durchschnittlicher Biotopwert von 3 zuzuordnen.

Beeinträchtigte Biotopfläche in m ²	x	Wirkbereich	Biotopwert	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
155 qm	x	0,15 (Wirkbereich II)	3	=	69,75

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Wie bereits ausgeführt, werden für das Vorhaben von den 2.870 qm Wohnbaufläche im Hinblick auf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bzw. der Überschreitungsoption von 50 % maximal 1.722 qm einer Versiegelung zugeführt. Flächen, die lediglich einer Teilversiegelung unterliegen (z.B. Wege mit wassergebundener Decke) sind auf der Ebene des B-Planes nicht gesondert bilanzierbar. Sie gelten jedoch als bebaute Fläche und sind damit als vollversiegelt erfasst.

Teil-/vollversiegelte überbaute Fläche in m ²	bzw.	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
1.722 qm		x	0,5	=	861,00

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Aus den vorab ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
2.152,5	+	69,75	+	861,0	=	3.083,25

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf

entfällt

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

entfällt

3.2.3. Anforderungen an die Kompensation

Ursprünglich war es beabsichtigt, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet eine mehrreihige Heckenpflanzung mit Krautsaum festzusetzen. Aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort kann diese jedoch nicht ihre volle Wertigkeit entwickeln (Abschlag 50%).

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt nunmehr über die Nutzung des Ökokontos LRO 092 – „Extensivwiese Mühl Rosin – Bölkower Chaussee“. Hierbei handelt es sich um ein Ökokonto des Zielbereiches Agrarlandschaft in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Ziel der Ökokontomaßnahme war die

Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen. Die Maßnahme wurde bereits im Jahr 2022 erfolgreich umgesetzt.

3.2.4. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen (Ankauf von 3.084 m² KFÄ aus dem Ökokonto LRO-092) korrespondiert mit der Höhe des bilanzierten Eingriffs (3.083,25 m² EFÄ). Insofern kann von einer Vollkompensation des zu erwartenden Eingriffs ausgegangen werden.

