

# Gemeinde Pritzier

Amt Hagenow-Land

Landkreis Ludwigslust-Parchim

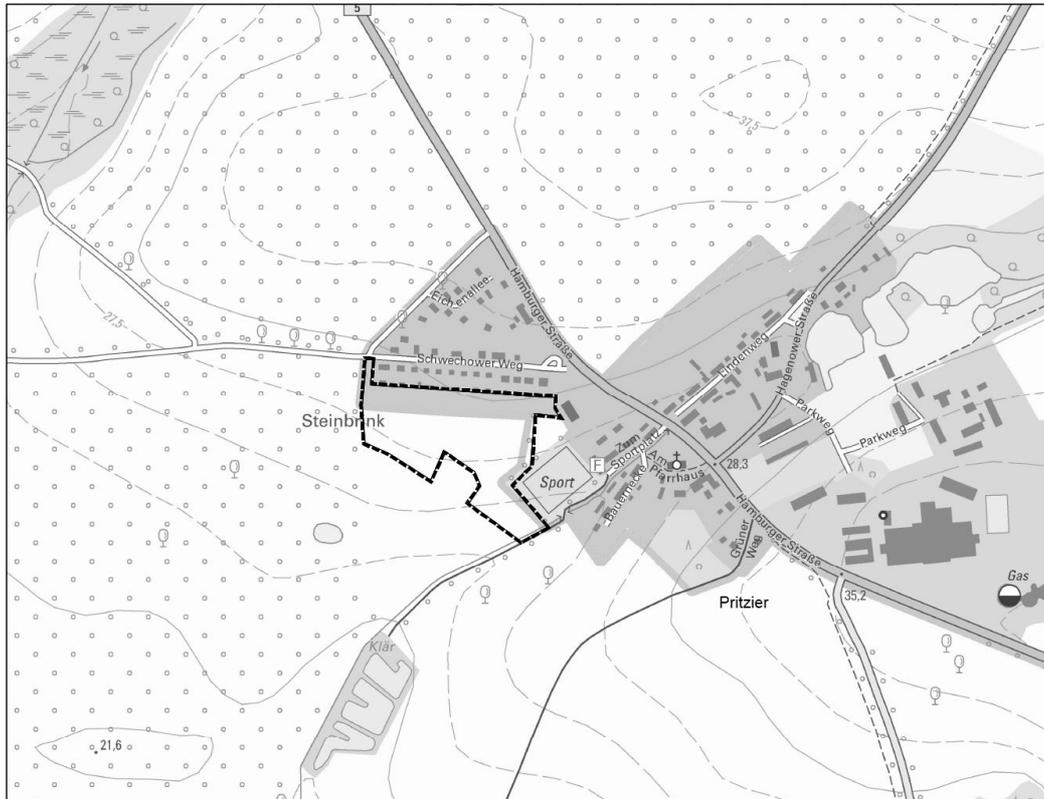
## Bebauungsplan Nr. 5

### für den Bereich südlich vom Schwechower Weg

Planverfahren nach § 13b BauGB

## Entwurf der Begründung

Fassung für die erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m.  
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand November 2022

Amt Hagenow-Land, handelnd  
für die Gemeinde Pritzier  
Der Bürgermeister  
Bahnhofstraße 25 • 19230 Hagenow

Bearbeitung im Auftrag und Abstimmung mit dem Amt Hagenow-Land durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Niclas Braun / B. A. Igor Becker

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>1</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung .....	3
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
<b>3.0</b>	<b>Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
5.1	Planungskonzeption .....	5
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen.....	6
5.3	Gestalterische Festsetzungen .....	7
5.4	Geh,- Fahr- und Leitungsrecht.....	8
5.5	Grünflächen .....	8
5.6	Lärm- und Schallschutz.....	9
<b>6.0</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>9</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	9
6.2	Technische Infrastruktur.....	11
6.2.1	Oberflächenentwässerung.....	11
6.2.2	Trinkwasserversorgung .....	11
6.2.3	Löschwasserversorgung.....	11
6.2.4	Schmutzwasserentsorgung.....	12
6.2.5	Energieversorgung .....	12
6.2.6	Telekommunikation .....	12
6.3	Altlasten / Munitionsbelastung / Boden- und Grundwasserschutz.....	13
6.4	Denkmalschutz.....	14
<b>7.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>15</b>
7.1	Schutzgebiete.....	15
7.2	Schutzgut Mensch .....	17
7.3	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	18
7.4	Schutzgut Tiere .....	18
7.5	Schutzgut Boden .....	19
7.6	Schutzgut Wasser.....	19
7.7	Schutzgut Klima / Luft .....	20
7.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	20
7.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	20
7.10	Vermeidungsmaßnahmen.....	21
7.11	Minderungsmaßnahmen.....	22
<b>8.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>
<b>9.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>24</b>

## **Anlagen**

**Anlage 1: Baugrundbeurteilung** zum Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich südlich vom Schwechower Weg der Gemeinde Pritzier, 11.12.2020, erstellt durch GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Dipl.-Geol. E. Sacharow, Am Heidenbaumberg 4 in 19073 Stralendorf

**Anlage 2: Oberflächenentwässerungskonzept** zum Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich südlich vom Schwechower Weg der Gemeinde Pritzier, Februar 2021, erstellt durch igbv Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, Käthe-Krüger-Straße 17 in 21337 Lüneburg

**Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich südlich vom Schwechower Weg der Gemeinde Pritzier, 22.04.2021, erstellt durch Lärmkontor GmbH, Dipl.-Ing. (FH) Marion Krüger, M.Sc. Markus Kuttner, Altonaer Poststraße 13b in 22767 Hamburg

**Anlage 4: Biotopbestandsplan**, Stand Juli 2019, ergänzt November 2022

## 1.0 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726);

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

**Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. I/21, Nr. 71);

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458);

**Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033);

**Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. MV S. 467);

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228);

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Pritzier befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Die Gemeinde liegt etwa 90 km vom Stadtzentrum Hamburgs und nur ca. 30 km von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust-Parchim sowie nur ca. 11 km vom Mittelzentrum Hagenow entfernt. Durch die verkehrsgünstige Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 16 km Entfernung und einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Hamburg – Berlin /Schwerin verfügt Pritzier über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den B-Plan Nr. 5 für den Bereich südlich vom Schwechower Weg der Gemeinde Pritzier besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Gemeinde Pritzier dem Nahbereich des Zentralen Ortes Hagenow als Mittelzentrum zugeordnet wird (LEP M-V 2016, S. 31). Innerhalb der raumordnerischen Festlegungen in diesem Bereich befindet sich die Gemeinde Pritzier in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für Tourismus.

Der Siedlungsentwicklung wird ein hoher Stellenwert zugerechnet wobei der Innenentwicklung Vorrang gegeben werden soll. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen (LEP M-V 2016, S.46).

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (LEP M-V 2016, S. 57).

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden (LEP M-V 2016, S. 61).

Im Hinblick auf eine Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes und einer Schaffung von Lebens- und Arbeitsperspektiven (insbesondere für junge Menschen und junge Familien) wird dem Erhalt und die Bereitstellung neuer Arbeitsplätze weiterhin eine besondere Bedeutung zugewiesen (vgl. LEP M-V 2016, S. 21). Nachrangig zum Landesentwicklungsprogramm ist das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Beachtung der raumordnerischen Belange heranzuziehen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg beteiligt, welches in seiner raumordnerischen Bewertung mitteilte, dass für das Vorhaben bereits am 11.10.2018 landesplanerische Hinweise für die Entwicklung von ca. 15 Wohneinheiten abgegeben worden sind. Die Zustimmung für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Pritzier erfolgt nun in diesem Zusammenhang unter der Bedingung, dass das rechtskräftige Exemplar des Bebauungsplanes Nr. 5 eine textliche Festlegung enthält, die die Anzahl der Wohneinheiten eindeutig auf maximal 20 regelt.

Für die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen in einem gesamten Bebauungsplangebiet oder auch nur in einem Baugebiet gibt es im BauGB keine Rechtsgrundlage. Es ist nach § 9 Abs. 6 BauGB nur zulässig, die maximal zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude festzusetzen (§ 9 Abs. 6 BauGB: „... die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“). Auch aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und dass sich die entsprechenden Bauvorhaben der Art und dem Maß der baulich vorhandenen Nutzung anpassen müssen, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern entstehen werden, wo jeweils eine Wohneinheit befindlich ist.

## 2.2 Regionalplanung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten.

Die 53. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg hat eine Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg und eine Neufassung des Kapitels 6.5 „Energie“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der dritten Stufe der Beteiligung findet vom 31.08.2021 bis zum 02.11.2021 statt. Parallel dazu wird das Verfahren für eine Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung durchgeführt, das sich in der 1. Beteiligungsstufe (Auslegung des Grobkonzepts) befindet.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt die Gemeinde Pritzier im strukturschwachen ländlichen Raum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum, innerhalb des Nahbereiches Hagenow.

Nachfolgend werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgelistet, die für den Bebauungsplan Nr. 5 im Bereich südlich vom Schwechower Weg von besonderer Bedeutung sind:

(3) In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden (Pkt. 3.1.3 (3) RREP WM, 2011, S. 33).

(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (Pkt. 3.1.4 (1) RREP WM, 2011, S. 38).

(1) Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden.

(2) Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen (Pkt. 4.1 (1-3) RREP WM, 2011, S. 55).

### 2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pritzier ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 vollständig als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB nach den Verfahrensregeln des § 13a BauGB aufgestellt, so dass nach Abschluss des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst wird und auf dieser Fläche eine Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Gemeinde behält sich vor, zu einem späteren Zeitpunkt eine eigenständige Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, um südlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 eine ergänzende ca. 1,3 ha große Wohnbaufläche darzustellen, um so in der Zukunft eine kleine Wohngebietserweiterung zu ermöglichen.

### 3.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Pritzier liegt im westlichen Teil der Ortslage Pritzier. Die Gemeinde Pritzier hat 400 Einwohner (Stand 31.12.2020) und liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen Nr. 5 und Nr. 321. Über die B 321 gelangt man in nördliche Richtung über Hagenow nach Schwerin. Die B 5 führt in östliche Richtung über Ludwigslust nach Perleberg und schließlich nach Berlin. In westliche Richtung gelangt man über die B 5 über Boizenburg/Elbe, Lauenburg/Elbe und Geesthacht nach Hamburg. Zudem ist die Gemeinde in ca. 18 km Entfernung an die Bundesautobahn A 24 angebunden. Etwa 1,6 km südlich der Ortslage von Pritzier befindet sich der Bahnhof Pritzier an der Bahnstrecke Berlin/Schwerin - Hamburg mit einem Halt für Regionalbahnzüge. In einer Fahrtzeit von ca. einer Stunde erreicht man den Hauptbahnhof Hamburg und in 24 – 32 Minuten den Hauptbahnhof Schwerin. Daher wird dieser Bahnhofpunkt verstärkt von Pendlern im P+R-Verkehr genutzt.

Der Ortsteil Pritzier sowie der westlich liegende Ortsteil Schwechow der Gemeinde Pritzier sind durch die großen Obstplantagen des Gutes Schwechow geprägt, welcher für die Gemeinde einen wichtigen örtlichen Wirtschaftsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich darstellt. Durch die neue Wohnanlage, die im Westen an Apfelplantagen grenzt, ergeben sich keine Störungen für den Obstbaubetrieb. Das Plangebiet ist ca. 3,9 ha groß und umfasst eine Fläche südlich der Wohnbebauung am Schwechower Weg, westlich des Sportplatzes, im nördlichen und östlichen Bereich des Flurstücks 152/106 der Flur 1 der Gemarkung Pritzier.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von Getreide genutzt. Südlich des Plangebietes schließt eine landwirtschaftliche Fläche an, die ebenfalls als Ackerfläche genutzt wird. Westlich des Plangebietes befindet sich eine eingezäunte Apfelplantage, die durch einen landwirtschaftlichen Weg von der östlich angrenzenden Ackerfläche abgetrennt wird, der südlich vom Schwechower Weg abzweigt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die großzügigen, nach Süden ragenden Hausgärten der Wohnbebauung am Schwechower Weg. Diese Wohnbebauung ist geprägt von Einzel- und Doppelhäusern mit vorwiegend einem Vollgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Sportplatz, der von größeren Bäumen und Gehölzen umrahmt wird. Am nordöstlichen Rand wird das Plangebiet durch eine Baumreihe geprägt, die das B-Plangebiet wiederum von einer weiteren kleinen landwirtschaftlichen Fläche trennt.

## **4.0 Anlass und Ziel der Planung**

Aufgrund der Lage in der Metropolregion Hamburg und der guten Verkehrsverbindungen, steht die Gemeinde Pritzier einer zunehmenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gegenüber. Da keine baureifen Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme westlich des Ortskerns im direkten Anschluss an die vorhandene Siedlungsstruktur durchzuführen.

Planungsziel ist die Festsetzung von drei allgemeinen Wohngebieten. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete können später bis zu 15 Baugrundstücke realisiert werden. Durch die textliche Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 qm wird sichergestellt, dass nicht mehr als die angesetzten 15 Baugrundstücke entstehen können. Die Erschließung des neuen Baugebietes wird so geplant, dass diese bei späterer Erweiterung nach Süden zu einer Ringstraße ausgebaut werden kann. Im ersten Ausbaugrad wird die entsprechende Verbindungsstraße lediglich als Fuß- und Radweg ausgebaut und wird dann bei Bedarf zu einer vollwertigen KFZ-Erschließung erweitert. Zusätzlich soll südwestlich des Sportplatzes eine Geh- und Radwegeverbindung hergestellt werden, um eine attraktive Verbindung zur Ortsmitte zu schaffen. Zudem sind der östlich des Plangebietes befindliche Sportplatz und der benachbarte Kindergarten gut und schnell über den Kfz-freien Weg erreichbar. Um dem Schutzanspruch der neu entstehenden Wohnbebauung westlich des Sportplatzes Rechnung zu tragen, wird ein ca. 130 m langer, bepflanzter Lärmschutzwall zwischen Baugebiet und Sportplatz festgesetzt.

Nach der im November 2017 erfolgten Novellierung des BauGB und der Einführung des zeitlich begrenzten § 13b BauGB hat sich die Gemeinde entschieden, die damit gegebene Möglichkeit zu nutzen und im planungsrechtlichen Außenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser kann im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht aufgestellt werden, wenn der Aufstellungsbeschluss spätestens im Jahre 2022 erfolgt und der Satzungsbeschluss spätestens bis zum 31.12.2024 gefasst wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 für den Bereich südlich vom Schwechower Weg schließt direkt südlich an die bereits vorhandene Wohnbebauung am Schwechower Weg sowie an die östlich gelegene Ortsmitte an. Die gesamte Fläche des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets beträgt 17.590 qm. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, so dass die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet 5.277 qm beträgt. Dieses liegt deutlich unter dem in § 13b festgesetzten Schwellenwert von 10.000 qm, für die eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Siedlungsgebiet nach den Verfahrensregeln der § 13a BauGB zulässig ist.

## **5.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Planungskonzeption**

Das neue Baugebiet wird für den Kfz-Verkehr durch eine südlich vom Schwechower Weg abzweigende Planstraße erschlossen. Diese wird so gestaltet, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt, im Bedarfsfall bei Erweiterung des Baugebietes nach Süden, zu einer Ringerschließung ausgebaut werden könnte. Nach ca. 80 m knickt die Planstraße in östliche Richtung ab und mündet in einem kleinen Wendekreis, der zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls für die Ringerschließung zurückgebaut werden kann. Über die Planstraße können ca. 14 Einzel- oder Doppelhäuser erschlossen werden. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich, d.h. als Mischverkehrsfläche mit Schrittgeschwindigkeit, festgesetzt.

Südlich vom Wendekreis abgehend erfolgt die Festsetzung eines Fuß- und Radweges, der die fußläufige Verbindung zur Ortsmitte sichert. Im Zuge einer potentiellen zukünftigen Erweiterung des Baugebietes könnte auch hier noch ein Wohngebiet festgesetzt werden.

Um die zukünftigen Bewohner vor dem potentiellen Lärm des südöstlich angrenzenden Sportplatzes zu schützen, erfolgt die Festsetzung eines ca. 10,0 m bzw. 14,50 m breiten bepflanzten Lärmschutzwalles im östlichen Teil des Plangebietes. Im nördlichen Abschnitt ist der Wall 3,00 m hoch, im südlichen Teil 4,50 m. Der erforderliche Bodenaushub für den Hausbau und den Straßenausbau, kann für das Anlegen des Lärmschutzwalls genutzt werden.

Aufgrund von unterirdischem Leitungsverlauf im Plangebiet, sind für zwei Bereiche, jeweils mit „A“ und „B“ gekennzeichnet, Festsetzung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden. Daher ist die Anordnung der jeweiligen Baugrundstücke und Verkehrsflächen so erfolgt, dass ein dauerhafter Zugang zu den Leitungen gewährleistet werden kann.

Die hinter den im Bestand am Schwechower Weg gelegeneren Wohn- und Nebengebäuden in liegenden Gartenflächen sind zwar nicht Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, jedoch sind die Hausgärten ein Teil der Baugrundstücke und der Siedlungsfläche einer Gemeinde. Die Gärten sind ein Teil einer durch Wohnnutzung geprägten Fläche, denn zu einem Wohnhaus gehört in der Regel immer eine dazugehörige Freifläche, zumindest in Einfamilienhausgebieten. Somit stellen die Gärten südlich der Wohnhausreihe an der Südseite des Schwechower Weges in ihrer Funktion als Hausgärten einen Teil der Siedlungsfläche von Pritzler dar. Um dieses planungsrechtlich abzusichern, werden die Hausgärten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pritzler Nr. 5 einbezogen und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

Damit grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pritzler Nr. 5 im Norden genau an die Grenze der Innenbereichs- und Abrundungssatzung des Ortsteils Pritzler in der Gemeinde Pritzler und erfüllt die Kriterien des § 13b BauGB.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen**

Als Art der baulichen Nutzung werden alle Baufelder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Aufgrund möglichen der Lärmbelastung des Baugebietes durch die Sportplatzanlage kommt die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nicht in Frage, da ansonsten die Orientierungswerte für „Schallschutz im Städtebau“ gem. DIN 18005-1 nicht eingehalten werden können. Entgegen anderslautender Einlassungen ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 13 b BauGB auch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 14.04.2020 (Az. 3 5 6/20) verwiesen nach dem es genügt, wenn die Wohnnutzungen überwiegen. Jedoch wird darauf verwiesen, dass die § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen regelhaft ausgeschlossen werden sollen.

Dieses wird in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung dementsprechend umgesetzt. In dem als Anlage der Begründung beigefügten rechtsunverbindlichen städtebaulichen Funktionsplan wird eine mögliche zukünftige Grundstücksteilung für die 14 möglichen Baugrundstücke dargestellt. Die wahrscheinlichen Grundstücksgrößen liegen dort zwischen ca. 840 qm und ca. 1.125 qm. Durch die gleichzeitige Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird sichergestellt, dass der ortsübliche dörfliche sowie stark durchgrünte Charakter erhalten bleibt und die Siedlungsdichte in der Ortsrandlage nicht zu hoch wird. Außerdem wird festgesetzt, dass in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ im Norden des Plangebietes nur bauliche Anlagen mit Gartenbezug und Einzäunungen zulässig sind. Bauliche Anlagen wie Stellplätze, Garagen und

Carports sind hier nicht zulässig. Damit wird auch sichergestellt, dass keine wohnbauliche Nutzung in zweiter Reihe entsteht.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus wird auf 2 begrenzt, damit keine zusätzliche Verdichtung des Baugebietes durch Einliegerwohnungen erfolgen kann. Diese Festsetzung soll eine aufgelockerte Bebauung sicherstellen und den dörflichen Charakter der Ortslage bewahren. Weiterhin werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, damit es möglich ist, das Dachgeschoss baurechtlich auch als Vollgeschoss auszubauen. Damit die für Pritzler untypischen und relativ massiv wirkenden, so genannten „Toskana-Häuser“ nicht möglich sind, wird festgesetzt, dass bei dem Bau eines 2. Vollgeschosses oder eines Dachgeschosses dieses nur unter einer Dachschräge mit einer Mindestdachneigung von 35° gebaut werden darf.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einem absoluten Bezug auf die Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, wobei der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (Firsthöhe) maßgeblich ist. Somit wird der Grundsatz einer hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung gewahrt, der sonst häufig durch die Bezugnahme auf sich stark verändernde Höhenpunkte (z.B. Straßenhöhe) verletzt wird. Die genannten Höhenangaben entstehen, indem für das jeweilige Baugebiet bzw. Teilbaugebiet der höchste vorhandene Geländepunkt auf der Grundlage des vorliegenden Höhenrasters ermittelt wird. Zu diesem wird jeweils eine geplante maximale Gebäudehöhe von max. 9,50 m addiert. Diese ergibt sich aus der großzügigen Bemessung eines Geschosses inklusive einer in Norddeutschland üblichen steilen Dachneigung bis ca. 50° bei einer Gebäudetiefe von 10 Metern. Somit soll es einerseits Familien ermöglicht werden, im Rahmen einer großzügigen ortstypischen Einfamilienhausbebauung eine angemessene Wohnflächengröße zu schaffen. Andererseits wird die Höhenentwicklung begrenzt, damit keine übermäßig dominanten Baukörper entstehen, die sich nicht mehr in den vorhandenen baulichen Kontext der Ortslage von Pritzler einfügen.

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Damit der städtebaulich gewünschte Charakter eines Einfamilienhausgebietes mit geringer Dichte entsteht, wird gleichzeitig festgesetzt, dass in einem Einzelhaus maximal zwei Wohnungen entstehen dürfen und bei dem Bau von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung.

### **5.3 Gestalterische Festsetzungen**

In Teil B werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die zu einem harmonischen Gesamterscheinung des Baugebietes und zur Einfügung in das Ortsbild führen sollen, ohne eine Uninformiertheit zu erzeugen.

In Bezug auf die Dachform wird festgesetzt, dass die Neigung des Hauptdaches bzw. der Hauptdächer der jeweiligen Wohnhäuser mindestens 25° betragen muss, um die Entstehung von Flachdächern zu vermeiden, da diese nicht dem vorherrschenden Ortsbild entsprechen. Aus funktionalen Gründen wird hiervon eine Ausnahme für Gründächer getroffen, da hier die Vegetationsschicht bei zu hoher Dachneigung instabil werden kann. Zwar gibt es auch für steilere Dächer technische Lösungen zur dauerhaften Anbringung von Gründächern, jedoch werden diese in Deutschland noch als Sonderlösungen gesehen und sollen deshalb im Sinne der planerischen Zurückhaltung den Bauwilligen nicht aufgezwungen werden. Die Wahl der 15° Dachneigung stellt hier einen Kompromiss dar, um einerseits störende Flachdächer zu verhindern und andererseits keine aufwändigen Sonderkonstruktionen zu erzwingen. Die Mindestdachneigung von 25° kommt nur zur Anwendung, wenn im Dachraum keine Aufenthaltsräume geschaffen werden. Bei einem ausgebauten Dachraum und Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen muss dieser unter einer Dachschräge von mindestens 35° realisiert werden.

Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Vorbauten, Erker, Dachgauben, Wintergärten, Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen zugelassen, da ihnen keine ortsbildprägende Wirkung zukommt. Hier soll der baulichen Gestaltung Freiheiten eingeräumt werden, da z.B. ein faktisches Verbot von Garagen und Carports mit Flachdach der verbreiteten baulichen Praxis widerspricht und im Zusammenhang mit dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nur schwerlich rechtssicher begründet werden könnte.

Prägend für ein Baugebiet sind neben den Dachneigungen auch die Dachmaterialien und Dachfarben. Es sind ausschließlich Hartdächer mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben Rot, Braun, Anthrazit, Schwarz oder Mischfarben zulässig. Durch die Wahl authentischer Farbtöne wird gefördert, dass sich die Neubauten in die vorhandene Bebauung einfügen und Grüne oder blaue Dacheindeckungen als Fremdkörper verhindert werden. Auch hier werden im Sinne der planerischen Zurückhaltung pragmatische Ausnahmen für bauliche Nebenanlagen, Garagen, Carports und Wintergärten zugelassen.

#### **5.4 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht**

Im Verlauf der Planungsarbeit konnte festgestellt werden, dass sich im unterirdischen Raum des Plangebietes mehrere Leitungsverläufe befinden. Nach Auswertung der Vermessungsgrundlage (15.08.2019, Vermessungsbüro Apolony, Rehna) und eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB konnten diese Verläufe bestimmt werden.

Daher werden im Bebauungsplanes Nr. 5 insgesamt zwei Leitungsrechte (für eine Gasleitung und für eine Stromleitung) festgesetzt, um einen dauerhaften Zugang zu den jeweiligen Leitungen gewährleisten zu können. Dabei wird für die Gasleitung festgesetzt, dass in der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Planweg A (neben dem RRB) und dem Sportplatz der in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Bereich mit einem Leitungsrecht für eine Gasleitung (LWL-KSR-Anlage) der Firma GasLine GmbH mit einem 2,0 m breitem Schutzstreifen zu belasten ist. Für die Stromleitung wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet des Baufeldes 3 und in der öffentlichen Grünfläche, südöstlich des RRB, der in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnete Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten eines unbekanntem Leitungsträgers mit einem 2,0 m breitem Schutzstreifen zu belasten ist.

Aufgrund der Unüberschaubarkeit der vorhandenen Leitungen, wie diese im Erdreich im Plangebiet verlaufen, übernimmt die Gemeinde Pritzler keine Garantie dafür, dass sich eventuell weitere Leitungen im Plangebiet befinden. Eine Garantie dafür, dass die Leitung während der Bauzeit nicht beschädigt wird, kann nur übernommen werden, wenn die Gemeinde einen durch einen öffentlich bestellten Vermesser erstellten Plan mit der exakten Lageangabe der Leitung erhält und der Verlauf der Leitung auf den Grundstücken entsprechend markiert wird. Hierfür gilt die Empfehlung, dass vor konkretem Baubeginn, eine umfassende Untersuchung im Plangebiet erfolgen sollte, wo auch entsprechende Ausgrabungen durchgeführt werden, um den exakten Leitungsverlauf feststellen zu können.

#### **5.5 Grünflächen**

Im Plangebiet werden zum einen öffentliche Grünflächen, die mit entsprechender Bepflanzung nicht nur einen gestalterischen Charakter haben, sondern auch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

Für die privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass dort nur bauliche Anlagen mit Gartenbezug und Einzäunungen zulässig sind und dass Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

Die hinter den im Bestand am Schwechower Weg gelegenen Wohn- und Nebengebäuden in liegenden Gartenflächen sind zwar nicht Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, jedoch sind die Hausgärten ein Teil der Baugrundstücke und der Siedlungsfläche einer Gemeinde. Die Gärten sind ein Teil einer durch Wohnnutzung geprägten Fläche, denn zu einem Wohnhaus gehört in der Regel immer eine dazugehörige Freifläche, zumindest in Einfamilienhausgebieten. Somit stellen die Gärten südlich der Wohnhausreihe an der Südseite des Schwechower Weges in ihrer Funktion als Hausgärten einen Teil der Siedlungsfläche von Pritzler dar. Um dieses planungsrechtlich abzusichern, werden die Hausgärten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pritzler Nr. 5 einbezogen und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt.

Damit grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pritzler Nr. 5 im Norden genau an die Grenze der Innenbereichs- und Abrundungssatzung des Ortsteils Pritzler in der Gemeinde Pritzler.

## **5.6 Lärm- und Schallschutz**

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung der Firma Lärmkontor GmbH aus April 2021 befasst sich insbesondere mit dem östlich des Plangebietes gelegenen Sportplatz, der entsprechend der „Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchVO“ beurteilt wurde. Dabei waren insbesondere die durchgeführten Punktspiele mit bis zu 150 Zuschauern zu berücksichtigen. Hier kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für die drei nächstgelegenen Plangrundstücke die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchVO für allgemeine Wohngebiete (55 dB/A) um 3 dB überschritten werden und deshalb Maßnahmen zur Lärminderung getroffen werden müssen. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalls empfohlen, dessen Höhe in Abhängigkeit von der Nähe der Wohnbebauung (Lage des Baufensters) zum Sportplatz festzusetzen ist. Ist eine Bebauung bereits ab 3,0 m westlich der Grundstücksgrenze zulässig, so ist ein Lärmschutzwall mit 4,50 m Höhe festzusetzen. Bei größeren Abständen kann die Gesamthöhe auf 3,00 m reduziert werden. Die vorliegende Planung trägt den immissionsrechtlichen Anforderungen Rechnung, indem sie den Abstand zwischen Baugrenze und Grenze des Plangrundstücks auf 5,0 m festsetzt und gleichzeitig im südlichen Bereich des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Lärmschutzwalls eine Höhe von 4,50 m festgesetzt wird. Somit werden dann die Richtwerte der 18. BImSchVO für allgemeine Wohngebiete am Tag auch bei Spielbetrieb mit bis zu 150 Zuschauern eingehalten.

## **6.0 Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt durch die neue Planstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, welche als untergeordnete Straße an den Schwechower Weg anbindet. Die Planstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die Planstraße zweigt westlich des Hauses Schwechower Weg Nr. 1 in südliche Richtung vom Schwechower Weg ab. Nach ca. 75 m knickt die Planstraße nach Osten ab, wodurch Wohngrundstücke nördlich und südlich über die Planstraße erschlossen werden können.

Im Bereich der abknickenden Planstraße verläuft ein 4,0 m breiter Geh- und Radweg in gerader Linie weiter in Richtung Südosten. Diese Wegeführung hat sich ergeben aufgrund eines bereits vorhandenen unterirdischen Glasfaserkabels, das aus Kostengründen nicht verlegt werden soll.

Aufgrund der Lage unter der öffentlichen Verkehrsfläche Gehweg kann im Notfall die Leitung für Reparaturarbeiten jederzeit erreicht werden.

Nach ca. 200 m, im östlichen Teil des Plangebietes knickt die Planstraße noch einmal nach Süden ab und mündet in einen Wendekreis, der mit einem Radius von 10,0 m auch zum Wenden von Müllfahrzeugen geeignet ist. Die Planstraße wird so geführt, dass sie im Falle einer Erweiterung des Wohngebietes in südlicher Richtung als Ringstraße ausgebaut werden kann. Da der Wendekreis dann nicht mehr benötigt wird, kann dieser zurückgebaut werden. Der landwirtschaftliche Weg östlich des Zaunes der Obstplantage soll auch bei einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes erhalten und für den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt nutzbar bleiben. Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite der Verkehrsfläche der Planstraße beträgt 12,0 m, wovon allerdings nur 5,5 m als Mischverkehrsfläche gepflastert werden. Auf der Südseite der befestigten Fläche befindet sich ein 4,0 m breiter Grünstreifen mit einer 3,0 m breiten Regenwasserversickerungsmulde. Innerhalb dieser Mulde können dann klein- oder mittelkronige Straßenbäume gepflanzt werden. Nördlich der gepflasterten Mischverkehrsfläche verbleibt eine 2,5 m breite, grüne Fläche. Dort kann zum Teil eine Schotterrasenfläche entstehen, die als öffentlicher Parkplatz genutzt werden kann.

Innerhalb der Planstraße werden Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt, um einen grünen und dörflichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten. Um zu starke Verschattung der nördlich der Planstraße liegenden Grundstücke zu vermeiden, wird der Großteil der zu pflanzenden Bäume am südlichen Fahrbahnrand der Planstraße, entlang des Baufeldes 2 festgesetzt. Im vom Schwechower Weg abzweigenden Teil der Planstraße werden ebenfalls Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grundstückszufahrten zu erreichen, wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass die Standorte der zu pflanzenden Bäume um bis zu 3,0 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen können. Um den Fuß- und Fahrradverkehr zu stärken und eine schnelle Verbindung in den Ortskern zu schaffen, so dass die zukünftigen Bewohner nicht auf ihr Auto angewiesen sind, wird vom Wendekreis abzweigend ein Geh- und Radweg festgesetzt, der von einer Grünfläche eingerahmt südöstlich des Sportplatzes entlangführt. Dieser Weg mündet schließlich in einen kleinen Weg, der die Fortsetzung des Weges „Zum Sportplatz“ darstellt. Dieser wiederum führt östlich der Petrus-Kirche auf die B 5.

Zudem gelten folgende Hinweise in Bezug auf die konkrete Erschließungsplanung und den späteren Straßenbau:

- Das jeweilige zuständige Fachbüro muss mit dem FD 33 - Bürgerservice/Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim in Kontakt treten, um mit der Verkehrsbehörde die Thematik der Verkehrsbeschilderung abzustimmen.
- Neue Verkehrsflächen/öffentliche Straßen sind gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG M-V zu widmen.
- Die für den Straßenbau geltenden Ausbaurichtlinien und Vorschriften sind unbedingt einzuhalten. Das Längsgefälle im Bereich der Gemeindestraße ist so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser von der zum Ausbau geplanten Straße auf die Kreisstraße entwässert. Die Ein- und Ausbiegeradien im Anschlussbereich sind so anzulegen, dass entsprechend ein für die Planung zugrunde gelegtes Bemessungsfahrzeug ungehindert die Ein- und Ausfahrt nutzen kann. Die Sichtdreiecke gemäß RAS sind einzuhalten. Die Gemeindestraße und die Zufahrt müssen in gebundener Bauweise hergestellt werden (Asphalt/Pflaster). Für den geplanten Gehweg ist eine separate Planung bei der Kreisstraßenmeisterei Hagenow einzureichen.

## **6.2 Technische Infrastruktur**

### **6.2.1 Oberflächenentwässerung**

Im Februar 2021 wurde durch das Ingenieurbüro IGBV Lüneburg ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet des vorliegenden B-Planentwurfs erstellt. Dieses basiert u.a. auf einer Baugrundbeurteilung aus Dezember 2020, die für das Plangebiet schlechte Durchlässigkeitswerte der anliegenden Bodenschichten attestiert.

Da somit eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet nicht möglich ist, muss das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Dach- und Verkehrsflächen über Regenrinnen, Fallleitungen und Anschlussleitungen in Regenwasserkanälen gesammelt und in den nahegelegenen Vorfluter abgeleitet werden. Um eine Überlastung des Systems im Falle ergiebiger Regenereignisse zu vermeiden wurde ein notwendiges Rückhaltevolumen ( $V=266,40 \text{ m}^3$ ) ermittelt, das in Form eines Regenrückhaltebeckens gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt ist. Nach Rücksprache mit dem Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale darf die Einleitung in den Vorfluter nur gedrosselt erfolgen, um Überlastungen zu vermeiden. Dieses wird durch die Einplanung eines Drosselschachts mit schwimmergesteuertem Abflussregler realisiert. Der Vorfluter LV 454/16 des WBV Boize-Sude-Schaale verläuft südlich des Plangebietes entlang eines Feldweges, der in die Straße „Zum Sportplatz“ mündet. Der Vorfluter ist als Gewässer II. Ordnung einzustufen. Eine Einleitung des Regenwassers in das Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die vor Beginn der Baumaßnahmen beim Fachdienst 68 – Umwelt, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen ist.

### **6.2.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale Wittenburg. Eine Trinkwasserleitung befindet sich im Schwechower Weg. Die neuen Trinkwasserleitungen werden weiterhin im unterirdischen Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenentnahme ist daher mit dem FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu vereinbaren.

Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

### **6.2.3 Löschwasserversorgung**

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung sind folgende Punkte zum Brandschutz zu berücksichtigen:

1. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.
2. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden ist konkret und aktuell nachzuweisen. Hierbei sind alle Entnahmestellen im Bereich von 300 m zu erfassen. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist die Genehmigung des Wasserversorgungsbetriebes einzuholen und dem Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz - Bereich vorbeugender Brandschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim vorzulegen.

3. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

#### **6.2.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Hagenow. Das anfallende Schmutzwasser des neu entstehenden Wohngebietes kann in die zentrale Ortsentwässerung im Schwechower Weg eingeleitet werden.

#### **6.2.5 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch das Leitungsnetz der WEMAG AG. Hierfür wird im Plangebiet direkt an der Planstraße im Einfahrtbereich des Quartiers eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Fläche von ca. 110 qm festgesetzt. Damit ist der potentielle Bau einer Trafostation gewährleistet.

#### **6.2.6 Telekommunikation**

Das Telekommunikationsnetz im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Deutschen Telekom AG, so dass bei späterer Bebauung der Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz erfolgen kann. Hierzu ist ein entsprechender Antrag vom Bauherren bei der Telekom einzureichen.

Zudem werden von der Deutschen Telekom AG folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der konkreten Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten sind:

- In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).
- Es soll sichergestellt werden, dass
  - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
  - der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
  - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
  - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen

Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Gegenüber der Telekom ist es notwendig die Ausbaupläne Verfügung zu stellen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
- Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom soll vermieden werden.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Des Weiteren befindet sich ein Telekommunikationsnetz im Plangebiet der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, so dass bei späterer Bebauung auch der Anschluss an dieses bestehende Telekommunikationsnetz erfolgen kann.

Zudem wird von der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH folgender Hinweise gegeben, die im Rahmen der konkreten Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten ist:

- Sollte eine Umverlegung der bestehenden Telekommunikationsanlagen oder eine Baufeldfreimachung dieser erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen entsprechenden Auftrag, um eine Planung und die Bauvorbereitung veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

### **6.3 Altlasten / Munitionsbelastung / Boden- und Grundwasserschutz**

Für das Plangebiet gibt es keine Hinweise zu möglichen Altlasten oder zu Altlastenverdachtsflächen. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen nach § 2 Landesbodenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern verpflichtet, dies unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Mit der Unteren Abfallbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht auf Kampfmittelbelastung des Planungsraumes. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim

Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich und sollten rechtzeitig vor Bauausführung eingeholt werden.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2 „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8 „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

#### **6.4 Denkmalschutz**

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 und auch in der direkten Umgebung befinden sich keine geschützten Einzel- Baudenkmale.

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch kein Bodendenkmal, welches gem. § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V in der Liste der Bodendenkmale des Landkreises geführt ist.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, wobei die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).

In einer Entfernung von ca. 230 m befindet sich östlich des Plangebietes die Dorfkirche Pritziers. Der neogotische, einschiffige Backsteinbau aus dem Jahre 1852 besitzt einen schmalen, quadratischen Westturm mit Turmhelm. Die Backsteinkirche ersetzt die frühere gotische Feldsteinkirche aus dem 13. Jahrhundert und wurde zuletzt im Jahre 1993 saniert.

Etwa 400 m östlich der Dorfkirche und etwa 600 m östlich des Plangebietes befindet sich die Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Wassermühle, Stall, Pferdestall und Verwalterhaus. Das klassizistische Herrenhaus wurde im Jahre 1821 nach Plänen von dem dänischen Architekten Joseph Christian Lillie für die Familie von Könemann errichtet.

## **7.0 Belange von Natur und Landschaft**

Die Planung wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, so dass die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes zu berücksichtigen. Daher wurde von dem mit der Planung beauftragten Planungsbüro, der Firma Plankontor Stadt und Land GmbH, Hamburg, im Juni 2019 eine Biotopbestandsaufnahme durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Kartierung sind dem B-Plan als Anlage in Form eines Biotopbestandsplans beigelegt.

### **7.1 Schutzgebiete**

#### **Biosphärenreservat (BR):**

Das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern“ umfasst insgesamt 46.092 ha und befindet sich rechtseibisch zwischen den Landesgrenzen zu Schleswig-Holstein (Lauenburg) und Brandenburg (Dömnitz) und entlang der Landesgrenze zu Niedersachsen (Amt Neuhaus). Über die Hälfte der Fläche des Biosphärenreservats wird von Grünland und Ackerflächen dominiert, ein gutes weiteres Drittel sind Waldflächen. Das Ziel der UNESCO-Biosphärenreservate ist allgemein der Schutz der vom Menschen geprägten Kulturlandschaft, indem die landschaftlichen Charaktere und der ökologische Reichtum dieser Kulturlandschaften durch wirtschaftliche Nutzungen wie Beweidung oder Forstwirtschaft entscheidend beeinflusst werden.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservats. Aus diesem Grund übernimmt das Biosphärenreservatsamt die Aufgabe als untere Naturschutzbehörde.

#### **Landschaftsschutzgebiet (LSG):**

Das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Sude“ umfasst eine Fläche von 3.443 ha und befindet sich südöstlich des Ortes Warlitz.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von 5.800 m nordwestlich des LSGs. Eine Beeinflussung des LSGs durch das Planvorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

#### **Naturschutzgebiet (NSG):**

Das Naturschutzgebiet umfasst den gesamten Schaalelauf vom Auslauf aus dem Schaalsee bei Zarrentin im Norden bis zur Einmündung in die Sude bei Blücher im Süden, was einer Fläche von ca. 535 ha entspricht.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von 12,8 km südöstlich des NSGs. Eine Beeinflussung des NSGs durch das Planvorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

#### **Wasserschutzgebiet (WSG):**

Das Wasserschutzgebiet „Hagenow II (Warlitz)“ befindet sich ca. 1.400 m südwestlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung und der Grundwasserströmungsrichtung in Richtung Südwesten ist mit keiner Beeinträchtigung des WSGs zu rechnen.

**Vogelschutzgebiet (SPA):**

Das Europäische Vogelschutzgebiet (Special Protection Area – SPA) „Mecklenburgisches Elbetal“ ist von ausgedehnten, weitgehend ausgedeichten und als Acker- und Grünland genutzten, aber auch mit z.T. ausgedehnten Laubmisch- sowie Nadelwäldern bedeckten Niederungslandschaften im Urstromtal der Elbe und an den angrenzenden Zuflüssen Löcknitz, Elde, Rögwitz, Sude und Schaale geprägt. Es umfasst ca. 28.000 ha.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 1.500 m nördlich des Vogelschutzgebietes. Eine Beeinflussung des SPAs durch das Planvorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

**Flora-Fauna-Habitat (FFH; Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung – GGB):**

Das FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ beginnt direkt westlich von Pritzier. Im Managementplan ist der Schutzzweck des FFH-Gebiets wie folgt definiert:

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ (DE 2632-301) ist der Erhalt und die Entwicklung der Habitate der Anhang II Arten Eremit – insbesondere als prioritäre Art – und Heldbock, die beide hier ein landesweites Schwerpunktorkommen aufweisen. Die dauerhafte Erhaltung der Alteichen, andere Laubbäume und die zahlreichen Eichenalleen sowie die Entwicklung von zukünftigen Habitatbäumen sind damit eng verknüpft. Für die weitere Anhang II Art Bauchige Windelschnecke ist der Erhalt des Habitats maßgeblich.

Darüber hinaus ist der [Lebensraumtyp] LRT 3260 (Schwechower Bach im Waldabschnitt) in seinem gegenwärtigen günstigen Erhaltungszustand zu sichern und nach Möglichkeit weiter zu entwickeln. Eine Entwicklung des LRT 3150 in einen günstigen Erhaltungszustand ist wünschenswert.

In dem Teil des FFH-Gebiets, welches vom SPA-Gebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ überlagert wird, sind Voraussetzungen für das Vorkommen verschiedener geschützter Vogelarten gegeben. Schutzzweck sind somit auch der Erhalt und die Mehrung der Altholzbestände und alter Einzelbäume im Wald für Schwarzspecht und Mittelspecht. Ebenso erhaltenswert für den Ortolan sind die strukturreichen Waldränder und Baumhecken und deren Saumstrukturen.“ (Auszug aus dem FFH-Managementplan DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, [https://www.elbetal-mv.de/fileadmin/elbetal/downloads/02\\_Schuetzen\\_und\\_Entwickeln/Natura\\_2000/Feldgehoeelze\\_und\\_Waelder\\_im\\_Raum\\_Pritzier/MAP-DE-2632-301.pdf](https://www.elbetal-mv.de/fileadmin/elbetal/downloads/02_Schuetzen_und_Entwickeln/Natura_2000/Feldgehoeelze_und_Waelder_im_Raum_Pritzier/MAP-DE-2632-301.pdf), S. 54)

Entsprechend der Darstellung im Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>) befindet sich das Plangebiet teilweise mit dem Anschluss der Planstraße A an den Schwechower Weg innerhalb des FFH-Gebiets. Dem gegenübergestellt ist die Darstellung der Grenzen des FFH-Gebiets in den Karten 2b und 2c des Managementplans, wonach das Plangebiet im äußersten Nordwesten, an der Anschlussstelle zwischen Planstraße A und dem Schwechower Weg, an das FFH-Gebiet angrenzt.

Unabhängig von der gewählten Darstellung ist der Schutzzweck wie oben beschrieben jedoch klar definiert. Wie in der Karte 2b (Lebensräume des Eremiten und des Heldbocks) dargestellt ist, konnte in der Baumreihe aus Eichen auf der nördlichen Seite des Schwechower Weges, beginnend am westlichen Ortsausgang von Pritzier und sich fortsetzend in Richtung Westen, der Eremit und der Heldbock nachgewiesen werden. Damit ist die Eichenreihe als Lebensraumtyp der beiden Arten zu schützen. Im Rahmen der Planung zum Bebauungsplan Pritzier Nr. 5 in Verbindung mit den anschließenden Baumaßnahmen wird in diesen Bestand

aus Alteichen nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden.

### **Gesetzlich geschützte Biotop**

Biotop, die nach § 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V geschützt sind, befinden sich keine im Plangebiet. Am südöstlichen Rand befindet sich jedoch eine lückige Baumreihe, welche nach § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Das Plangebiet grenzt im Südosten an den Graben LV 454/16 an, welcher als Gewässer II. Ordnung und als geschütztes Biotop einzuordnen ist.

## **7.2 Schutzgut Mensch**

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen hinsichtlich Immissionen, sowie der Erholung zu prüfen.

Dabei ist die Situation im Bestand und nach erfolgten Eingriffen auf Grundlage der B-Planfestsetzungen der parallel laufenden B-Planverfahren, bezüglich Immissionen, der Erholungs- und Freizeitnutzung sowie Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf Lärm, Geruch, Schadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen bzw. Orts- und Landschaftsbild sowie Wegenutzung.

Durch die Baumaßnahmen für die geplante Wohnnutzung des Plangebietes wird mit Schall-, Staub- und Lichtemissionen und diesbezüglichen Immissionen für die nahegelegenen Wohngebiete gerechnet. Das Plangebiet erfährt durch die derzeitige Nutzung als Ackerfläche jedoch bereits eine Vorbelastung von Schall- und Staubemissionen. Bei den durch die Baumaßnahmen entstehenden Emissionen im Plangebiet handelt es sich zudem nur um temporäre Eingriffe in das Schutzgut Mensch.

Mit dem Bau von Wohnhäusern und Nebenanlagen im Plangebiet ist mit Schattenwurf der neuen Gebäude auf die umliegenden Wohnbebauungen zu rechnen. Sofern die neuen Wohngebäude und Nebenanlagen jedoch wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) und wie im Begründungstext errichtet werden, ist anlagenbedingt mit keinen erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Durch die Wohnnutzung des zukünftigen Wohngebietes wird es zu Schallemissionen im Plangebiet durch menschliche Aktivität sowie durch neu entstehenden Fahrzeugverkehr kommen. Das Plangebiet erfährt jedoch bereits eine Vorbelastung durch Schall aufgrund der ansässigen Wohnnutzung sowie durch den derzeitigen ackerbaulichen Betrieb und den Sportplatz. Sofern die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchVO für allgemeine Wohngebiete (55 dB/A) eingehalten werden, ist betriebsbedingt mit keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch zu rechnen. In Bezug auf die Schallimmissionen ausgehend von der Nutzung des Sportplatzes im Osten wurde von der Firma Lärmkontor GmbH (Altonaer Poststraße 13b, 22767 Hamburg) ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kapitel 5.4 näher beschrieben. Das vollständige Gutachten ist zudem dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die sich dort befindliche Ackerfläche derzeit nicht für die Allgemeinheit erschlossen ist.

Die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen von Staub, Schall und Licht sind überwiegend auf die Bauzeit begrenzt und werden daher als nicht erheblich bewertet, bzw. es werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen getroffen. Das Plangebiet wird im Gegensatz zur derzeitigen Nutzung für die Allgemeinheit erschlossen. Der Eingriff in das Schutzgut Mensch wird als nicht erheblich betrachtet.

### 7.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope sind Auswirkungen auf den Gehölz- und Biotopbestand durch zu erwartende Umwelteinflüsse zu prüfen.

Im Jahre 2019 wurden eine Bestandsaufnahme im Rahmen einer Begehung aufgenommen. Die Ergebnisse dieser Begehung wurden in Form eines Biotopsbestandsplans zusammengefasst, welcher dieser Begründung als Anlage 4 beigefügt wurde.

Das B-Plangebiet ist überwiegend charakterisiert durch eine intensiv genutzte Ackerfläche (ACS). Geschützte Biotope gibt es im B-Plangeltungsbereich nur am äußersten südöstlichen Rand in Form einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten lückigen Baumreihe. Anhand der Planungskonzeption (siehe Planzeichnung) lässt sich erkennen, dass der komplette Baumbestand erhalten bleibt. Zudem sieht die Planungskonzeption vor, zahlreiche neue Gehölze innerhalb der Baugrundstücke, der Planstraße und auch auf dem am östlichen Rand geplanten Lärmschutzwall, zu pflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem Bereiche mit artenarmen Frischgrünland (GMA) und einer neu gepflanzten Baumreihe (BRJ). Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich entlang des Schwechower Wegs ein lockeres Einzelhausgebiet (OEL). Östlich angrenzend befindet sich ein Sportplatz (PZO). Südlich und westlich befinden sich weitere Ackerflächen (ACS).

Von den Baumaßnahmen wird überwiegend die intensiv genutzte Ackerfläche beeinträchtigt sowie ein kleiner Teil des artenarmen Frischgrünlands am nordwestlichen Rand. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern. Damit übernimmt die Verwaltung des Biosphärenreservats die Funktion der Unteren Naturschutzbehörde (Vgl. Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 28.01.2020, FD 68, S. 6).

Etwa 50 m westlich des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände der Apfelplantage ein Feldsoll, welcher als stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation als geschütztes Biotop zu bewerten ist. Dieser Feldsoll wird durch die geplante Nutzung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu diesem Zeitpunkt als nicht erheblich betrachtet.

### 7.4 Schutzgut Tiere

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzler“. Der äußerste nordwestliche Teil des Plangebietes, welcher im städtebaulichen Funktionsplan als vom Schwechower Weg abzweigende Planstraße „An der Apfelplantage“ gekennzeichnet ist, liegt abhängig von der gewählten Kartengrundlage (Geoportal M-V vs. Managementplan FFH-Gebiet Karten 2b und 2c) entweder teilweise im FFH-Gebiet oder grenzt an dieses an.

Unabhängig von der gewählten Darstellung ist im Managementplan des FFH-Gebietes der Schutzzweck klar definiert (S. 54). Demnach sind als wertgebende Arten der Schwarzspecht, Mittelspecht und Ortolan sowie die Bauchige Windelschnecke, der Heldbock und der Eremit, dieser als prioritäre Art, im FFH-Gebiet zu finden. Der Eremit und der Heldbock treten entsprechend des Managementplans nachweislich in der Baumreihe aus Eichen am nördlichen Rand des Schwechower Weges auf. Da in diese Baumreihe im Rahmen des Bebauungsplanes Pritzler Nr. 5 bzw. auch im Rahmen der sich anschließenden Baumaßnahmen nicht eingegriffen werden soll, wird hier mit keinem Eingriff in das FFH-Gebiet gerechnet. Darüber hinaus wurden die Arten Stieleiche (*Quercus robur*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) in die

Artenliste 2 der textlichen Festsetzungen übernommen, damit auch zukünftig der Lebensraum des Heldbocks und des Eremiten über die Grenzen des FFH-Gebiets hinaus gesichert werden kann.

Für das Schutzgut Tiere wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

### **7.5 Schutzgut Boden**

Baubedingt lassen sich Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung (durch schweres Gerät), Veränderungen des Bodengefüges (Austausch von natürlichem Boden gegen entsprechende Bausubstanz) und Störung der Mikroflora und Mikrofauna des Bodens feststellen. Anlagenbedingt wird ein Teil des Bodens durch Vollversiegelung und ein weiterer Teil durch Teilversiegelung versiegelt, was die Funktionen des Bodens in diesen Bereichen einschränkt bzw. verändert. Betriebsbedingt lässt sich mit einer höheren Fluktuation an Menschen rechnen, was insbesondere auf den Parkflächen und auf den unbefestigten Flächen im Plangebiet langfristig zu Bodenverdichtungen führen kann.

Bei der Versiegelung von weiteren Flächen im Plangebiet sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung in Betracht gezogen werden. Wege und Parkplatzflächen können beispielsweise mit Rasengittersteinen oder Grasschotterflächen angelegt werden und so die natürlichen Funktionen des Bodens zumindest teilweise aufrechterhalten.

Aufgrund der geplanten Versiegelung von einigen Flächen im Plangebiet wird der Eingriff auf das Schutzgut Boden als erheblich bewertet.

### **7.6 Schutzgut Wasser**

Durch die Versiegelung von Böden gehen, je nach Versiegelungsgrad unterschiedlich, die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Zu diesen Bodenfunktionen gehören auch Grundwasserneubildungsrate sowie das Maß der vorhandenen Evapotranspiration.

Mit der Versiegelung der Flächen gehen die natürlichen Funktionsräume von Evaporation und Transpiration verloren. Evaporation beschreibt dabei die Verdunstung von Wasser von Oberflächen aufgrund der Sonneneinstrahlung. Mit der Transpiration ist der Anteil des Wassers gemeint, welcher durch Pflanzen zum Atmen und zur Zellerneuerung benötigt wird. Aufgrund des artenarmen Frischgrünlandes im Norden des Plangebietes und der überwiegend ackerbaulichen Nutzung im Plangebiet wird der Eingriff in die Evapotranspiration jedoch als nicht erheblich bewertet.

Baubedingt lassen sich, sofern bei den Baumaßnahmen alle nötigen Sicherheitsmaßnahmen bezüglich der Verwendung von schadstoffenthaltenden Substanzen eingehalten werden, keine Beeinträchtigungen feststellen. Anlagenbedingt lässt sich durch die Neuversiegelung im Plangebiet eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate feststellen. Da das anfallende Niederschlagswasser aber lokal in einem eigens dafür angelegten Regenrückhaltebecken gesammelt bzw. teilweise in den Graben LV 454/16 eingeleitet wird, ist hier mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Betriebsbedingt lässt sich durch die höhere Fluktuation an Menschen im Plangebiet mit einer auf lange Sicht hin zunehmenden Bodenverdichtung bzw. Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in den Parkplatzflächen und auf den unbefestigten Flächen im Plangebiet rechnen.

Die Einleitung des Niederschlags in den Graben LV 454/16, welcher als Gewässer II. Ordnung und zudem als geschütztes Biotop klassifiziert ist, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beim Fachdienst 68 Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen ist.

Für das Schutzgut Wasser werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu diesem Zeitpunkt als nicht erheblich bewertet.

### 7.7 Schutzgut Klima / Luft

Das artenarme Frischgrünland im Norden und die überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche im Plangebiet werden den Kaltluft produzierenden Flächen zugeschrieben. Grundsätzlich bedeutet eine Versiegelung des Bodens eine höhere Reflektion der kurzwelligen Sonneneinstrahlung in Form von langwelliger Wärmestrahlung, was zur Erwärmung des Plangebietes und zur Veränderung des dort vorhandenen Mikroklimas beiträgt.

Baubedingt lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen feststellen. Anlagenbedingt ist die Versiegelung von Flächen und der damit einhergehenden Produktion von langwelliger Wärmerückstrahlung als erheblich zu bewerten. Durch die Eingrünung des Plangebietes durch das Anpflanzen von Laubbäumen und Gehölzen im Plangebiet kann diesem Effekt der Produktion von langwelliger Wärmerückstrahlung entgegengewirkt werden. Betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Für das Schutzgut Klima/Luft werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu diesem Zeitpunkt als nicht erheblich bewertet.

### 7.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als offene, derzeit ackerbaulich genutzte Fläche dar, welche an deren Grenzen bereits teilweise lückige Baumreihen oder Einzelbäume aufweist. Die Fläche befindet sich in direkter Lage zu weiteren ackerbaulich genutzten Flächen im Süden, einer Obstplantage im Westen, einer Wohnbebauung im Norden und einer Sportfläche im Osten und fügt sich damit harmonisch in das bestehende Landschaftsbild ein.

Baubedingt lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild feststellen. Anlagenbedingt wird das Landschaftsbild durch den Bau der Wohngebäude und Nebenanlagen beeinträchtigt. Sofern die Wohnbebauung und die sonstigen Anlagen jedoch so gestaltet werden, dass sie sich an das bestehende Orts- und Landschaftsbild anpassen, und Eingrünung wie oben beschrieben umgesetzt wird, wird von keiner erheblichen anlagenbedingten Beeinträchtigung ausgegangen. Betriebsbedingt lassen sich keine Beeinträchtigungen feststellen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu diesem Zeitpunkt als nicht erheblich bewertet.

### 7.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit sind, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, in Tabelle 1 übersichtlich dargestellt.

Tab. 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriff</b>
<b>Mensch</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Pflanzen und Biotope</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Tiere</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung

<b>Boden</b>	Erhebliche Beeinträchtigung
<b>Wasser</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Klima / Luft</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Landschaftsbild</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung

## 7.10 Vermeidungsmaßnahmen

### Schutzgut Tiere

#### Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und die Einrichtung der Baustelle darf nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen.

#### Umweltgutachterliche Baubegleitung

Sofern die Baustelleneinrichtung in der Brutzeit, also in die Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres, beginnt oder in diesen Zeitraum hereinragt, muss vor Beginn der Baustelleneinrichtung, spätestens aber ab dem 01. März, eine Begehung seitens eines eigens dafür bestellten Gutachters zur Brutvogel- bzw. Nistkartierung beauftragt werden, um so zu verhindern, dass es zu Tötungen von Individuen und dem Auslösen der Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Diese Regelung gilt ebenfalls bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten in der Brutzeit von mehr als 2 Wochen.

### Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

## Schutzgut Wasser

Entsprechend des § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

## 7.11 Minderungsmaßnahmen

### Schutzgut Tiere

#### Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den neuen Regelungen des derzeit noch nicht in Kraft getretenen § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

(Quelle: <https://www.bund-sh.de/stadtnatur/insektenvertraeglichere-beleuchtung/>)

#### Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

(Quelle: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf))

### **Schutzgut Boden**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

### **Schutzgut Boden, Wasser, Klima/ Luft**

Parkplätze und Wege könnten zumindest teilweise teilversiegelt werden und so die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/ Luft entlasten. Folgende Möglichkeiten zur Teilversiegelung bestehen beispielsweise:

- Rasengittersteine (entweder aus Beton oder Kunststoff)
- Pflastersteine (z.B. Granit)
- Kalksplitt
- Schotterrasen

Darüber hinaus gibt es noch weitere Möglichkeiten zur Teilversiegelung von Flächen und damit zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter.

## 8.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

### 1. Allgemeine Wohngebiete

Teilbaugebiet 1.1	4.699 m <sup>2</sup>
Teilbaugebiet 1.2	2.486 m <sup>2</sup>
Teilbaugebiet 1.3	2.300 m <sup>2</sup>
Baugebiet 2	1.995 m <sup>2</sup>
Baugebiet 3	4.560 m <sup>2</sup>
<b>Summe Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>16.040 m<sup>2</sup></b>

### 2. Öffentliche Verkehrsflächen

Anteil Planstraße	4.099 m <sup>2</sup>
Anteil Fuß- und Fahrradweg	2.001 m <sup>2</sup>
<b>Summe öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>6.100 m<sup>2</sup></b>

### 3. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen	5.636 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	8.722 m <sup>2</sup>
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>14.358 m<sup>2</sup></b>

**Regenrückhaltebecken** **2.288 m<sup>2</sup>**

**Fläche für Versorgungsanlagen  
(hier Trafo)** **110 m<sup>2</sup>**

**Summe Plangebiet** **38.896 m<sup>2</sup>**  
**gerundet** **3,9 ha**

## 9.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pritzler hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 20.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 für den Bereich südlich Schwechower Weg der Gemeinde Pritzler gefasst.

Nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) konnten bis zum 31.12.2019 Bebauungspläne mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Planverfahren, d.h. im einstufigen Verfahren (im Regelfall zweistufig) ohne Durchführung einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, eingeleitet werden, wenn die zu planende Grundfläche

weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich am im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Beide Voraussetzungen konnten bei diesem Planvorhaben erfüllt werden. Im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939, Nr. 46) wurde auch der § 13b geändert. Hierbei wurde die Frist zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 13b BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2022 erweitert, wobei der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst werden muss.

Eine weitere Voraussetzung der ersten Fassung des § 13b BauGB war, dass bis zum 31.12.2021 der Satzungsbeschluss gefasst werden musste. Das war bei diesem Planverfahren nicht möglich, da weitere Sachverhalte, wie z.B. die Thematik der Grundstücksanordnung und der Leitungsverläufe, nicht abschließend bis zum 31.12.2024 geklärt werden konnten.

Daher wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 für den Bereich südlich vom Schwechower Weg, trotz der vorherigen Fassung am 20.05.2019, von der Gemeindevertretung am 30.11.2021 neu gefasst.

Sämtliche Planungsschritte, die seit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 20.05.2019 bis dato erfolgten, wie die Durchführung einer eingeschränkten frühzeitigen Beteiligung mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim, die Berücksichtigung der Stellungnahme, indem die genannten Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen wurden, die Durchführung und Erstellung von tiefergreifenden Untersuchungen und Gutachten (Baugrunduntersuchung, Schallgutachten) und die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet wurden in das weitere Planverfahren mit der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses übernommen und weiterhin berücksichtigt.

Daher wird der Bebauungsplan Nr. 5 gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Förderung von Wohnnutzungen nach den Regularien des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Verfahrensführung nach § 13a BauGB wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB verzichtet.

Unabhängig davon erfolgte in Vorbereitung auf die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2019 eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die durch den Landkreis angemerkten Hinweise und Anmerkungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Parallel dazu wurde ein Bodengutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit sowie eine schalltechnische Untersuchung zur Bewertung des Sportplatzlärms erstellt. Die Erkenntnisse dieser Fachgutachten wurden ebenfalls in die Planung eingearbeitet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pritzler hat dann in ihrer öffentlichen Sitzung am 22.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 (Stand Oktober 2021) beschlossen und den Entwurf der Begründung gebilligt. Es wurde zudem beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats durchzuführen. Parallel dazu wird die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 19.04.2022 bis zum 23.05.2022. Die öffentliche Auslegung wurde in der Amtsverwaltung des Amtes Hagenow-Land, handelnd für die Gemeinde Pritzler, durchgeführt. Zusätzlich wurden die Planunterlagen während des Beteiligungszeitraums im Internetportal für

Bauleitplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel mit Schreiben vom 19.04.2022 zur Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Nachdem der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 gefasst ist, wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 im Rahmen der Berichtigung zum Flächennutzungsplan angepasst und es wird dort dann künftig eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden in ihrem Inhalt in den Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Teilen A und B berücksichtigt, ebenso in der Begründung. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen mussten daher sowohl in der Planzeichnung (Teil A) wie in den textlichen Festsetzungen (Teil B) Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen werden. Des Weiteren wurden einzelne zusätzliche Hinweise in die Begründung eingefügt und weitere eher redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich um ca. 0,8 ha erweitert, indem im Norden die Gärten der Bestandsgebäude am Schwechower Weg mit einbezogen und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt worden sind. Damit schließt der Bebauungsplan Nr. 5 unmittelbar an die den per Satzung klargestellten im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 führen dazu, dass die Grundzüge der Planung betroffen sind, so dass die Erforderlichkeit besteht, die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen. Hierbei werden bei den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, nur die beteiligt, die von den vorgenommenen Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 direkt betroffen sind.

Stand November 2022

gez. Thomas Witt  
- Bürgermeister -

Amt Hagenow-Land, handelnd  
für die Gemeinde Pritzier  
Bahnhofstraße 25  
19230 Hagenow