

Begründung

nach § 2a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I. S. 1728), zur Satzung der

Gemeinde Klink Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 *Wohnbebauung Grabenitz zum Kölpinsee*

nördlich des Grundstückes 15/1; westlich des Grundstückes 16/1
südlich des Grundstückes 13; östlich der Grundstücke 14/3 und 14/4

Einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB (Textbebauungsplan)
Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), 28.08.2020

Inhaltsverzeichnis

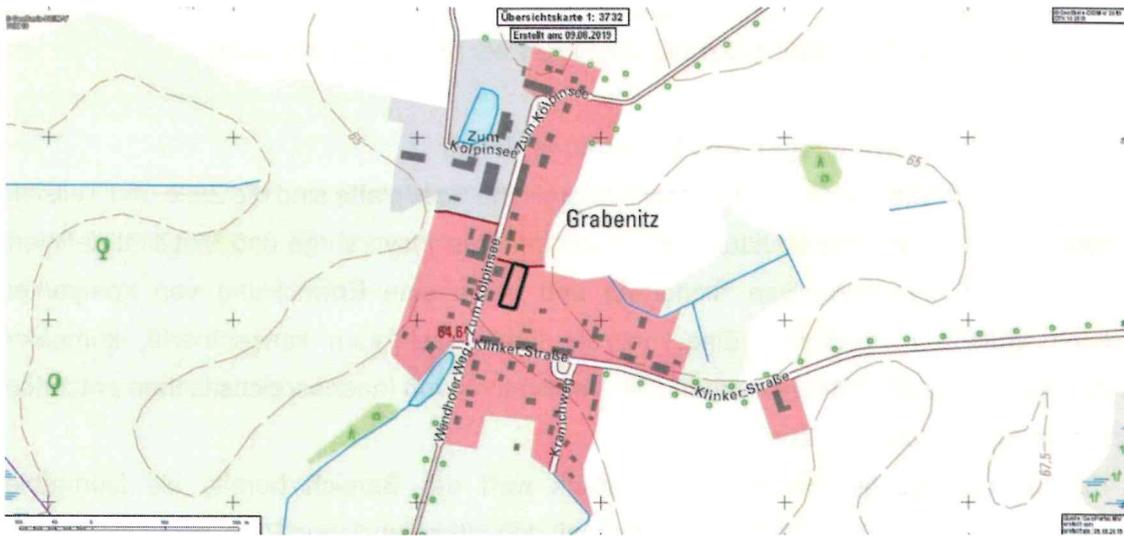
1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
1.4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
1.6.	Inhalt der Satzung	7
1.7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.7.1.	Erschließung	8
1.7.2.	Ver- und Entsorgung	8
1.7.3.	Brandschutz	9
1.7.4.	Denkmalschutz	9
1.7.5.	Altlasten/Kampfmittel	10
1.7.6.	Immissionen	11
1.7.7.	Klimaschutz / Klimaanpassung	11
1.7.8.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
1.8.	Durchführung der Maßnahme	15

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in dem Ortsteil Grabenitz der Gemeinde Klink, Flurstück 15/3 in der Flur 3 der Gemarkung Grabenitz. Es wird im Norden begrenzt durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 13 der Flur 3, als unbefestigter Weg.

Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 16/1 der Flur 3. Das Plangebiet wird im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 15/1 begrenzt. Die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 14/3 und 14/4 begrenzen das Plangebiet im Westen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.330 m².



Quelle: www.gaia-mv.de vom 09.08.2019, bearbeitet ign waren GbR

1.2. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es eine mögliche geringe Eigenentwicklung innerhalb der Ortslage Grabenitz zu unterstützen.

Diese geplante städtebauliche Entwicklung, innerhalb des Dorfgebietes, wurde bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klink dargestellt. Das Grundstück ist eine der letzten zur Verfügung stehenden Flächen und vervollständigt den Ortsrand in diesem Bereich. Mit der Entwicklung dieses Gebietes wird der geplanten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Das Grundstück wird als zur Ortslage zugehörig wahrgenommen und ist bereits erschlossen. Eine Eigenentwicklung in einem geringen Ausmaß, auch außerhalb des Hauptortes berücksichtigt vor allem die Wohnbedürfnisse der ländlichen Bevölkerung, wie auch die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Ort und begünstigt eine positive Bevölkerungsentwicklung.

Die Eigentümer des Grundstückes möchten auf dieser Fläche ein Wohnhaus errichten. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung für diesen Bereich geschaffen werden. Nach Antragstellung des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und unter Berücksichtigung der Lage, der festgelegten, geplanten

städtebaulichen Entwicklung im Flächennutzungsplan, der Geringfügigkeit des Vorhabens und der Regelung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht die Gemeinde die städtebauliche Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes als begründet an.

1.3. Zweck des Bebauungsplanes

Die zu überplanende Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 *Wohnbebauung Grabenitz zum Kölpinsee* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohngebäudes und die Nutzung des Grundstückes als „Reines Wohngebiet“.

1.4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Im Regionalen Entwicklungskonzept Mecklenburgische Seenplatte sind die Ziele und Teilziele im Handlungsfeld Siedlungsstruktur, Leistungen der Daseinsvorsorge und Mobilität definiert. Hierin wird auf die nachhaltige Sicherung und behutsame Entwicklung von kompakten Siedlungsstrukturen verwiesen. Eine, auf die Innenentwicklung konzentrierte, kompakte Siedlungsstruktur soll gefördert werden. Die Verdichtung von Innenbereichsflächen entspricht somit dem Entwicklungskonzept.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klink wird der Bereich bereits als Dorfgebiet dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung stimmt mit den städtebaulichen Planungsabsichten der Gemeinde überein. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 * Wohnbebauung Grabenitz zum Kölpinsee * wurde am 20.11.2019 gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634).

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 b BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei sind folgende Kriterien zu überprüfen:

Zulässige Grundfläche:

Das Vorhaben umfasst eine Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m². Das Plangebiet liegt mit einer Größe von ca. 1.330 m² und einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von max. 400 m² unter der Zulässigkeitsgrenze von 10.000m².

Wohnnutzung:

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen:

Der Bebauungsplan Nr. 11 *Wohnbebauung Grabenitz zum Kölpinsee* setzt ein reines Wohngebiet fest und erfüllt damit dieses Kriterium. Das Plangebiet wird als Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes gesehen und muss dementsprechend den allgemeinen Gebietscharakter aufnehmen. Demnach entspricht die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes der umgebenden Bebauung.

Außenbereichsflächen:

Die geplante Wohnnutzung muss sich im Außenbereich befinden und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen:

Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und schließt direkt an den Bebauungszusammenhang der Ortschaft Grabenitz an. Es wird von der bereits vorhandenen Bebauung eingeschlossen.

Zeitliche Begrenzung:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss muss bis 31. Dezember 2021 erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2019 in der Gemeindevertretung gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 11 * Wohnbebauung Grabenitz zum Kölpinsee * erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13b BauGB.

Sind die Voraussetzungen des §13b BauGB erfüllt, findet § 13a BauGB entsprechend Anwendung.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt max. 400 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig.

Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

DE 2441-401 Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fleesensee

Das Vogelschutzgebiet erstreckt sich nördlich bis nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung von ca. 180 m des Plangebietes wird das Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

DE 2441-303 Kölpinsee und Nordteil Fleesensee

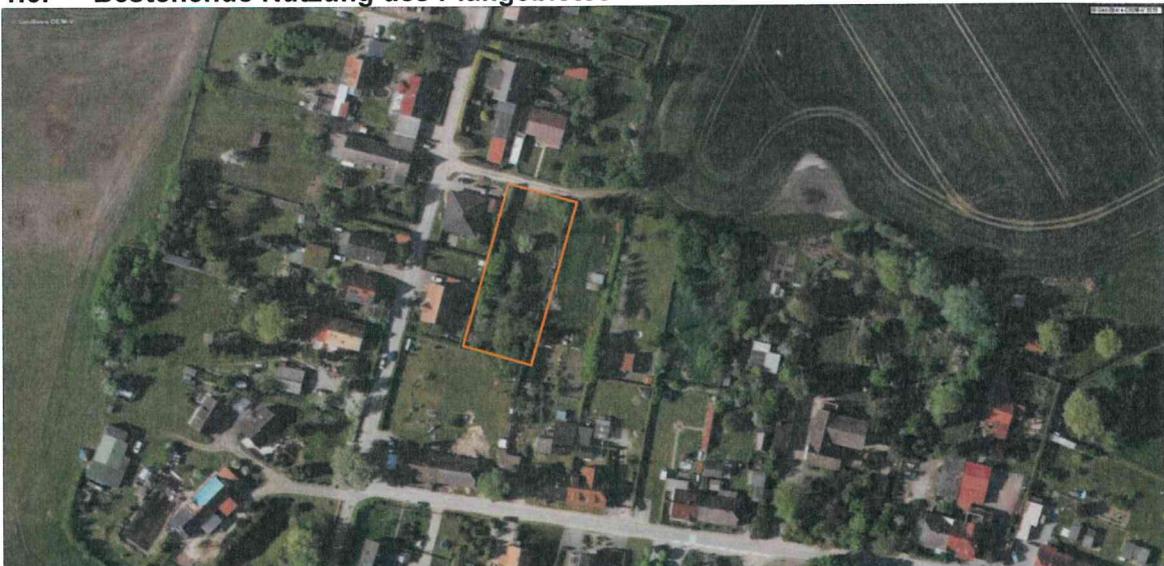
Dieses FFH-Gebiet befindet sich im Norden des Plangebietes. Das Vorhaben beeinflusst das FFH-Gebiet kaum, da das Plangebiet eine Entfernung von ca. 730 m zu dem Schutzgebiet aufweist.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 11 *Wohnbebauung Grabenitz zum Kölpinsee* kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ermöglicht.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: www.gaia-mv.de vom 08.08.2019, bearbeitet ign waren GbR

Derzeit wird das Flurstück als private Grünfläche genutzt. Auf dieser Grünfläche befinden sich einige Obstbäume.

1.6. Inhalt der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 * Wohnbebauung Grabenitz zum Kölpinsee * schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses und den untergeordneten Nebenanlagen.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 * Wohnbebauung Grabenitz zum Kölpinsee * wird in Anlehnung an die bestehende Siedlungsbebauung in der Straße „Zum Kölpinsee“ als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Um die Eigenart des Wohngebietes zu schützen wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Kinderbetreuung
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Es ist nur ein Wohnhaus mit maximal einer Wohnung zulässig.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundfläche wird entsprechend des geplanten Vorhabens auf 400 m² festgesetzt. Inbegriffen sind hier die Grundfläche des Gebäudes und eine sich anschließende Terrasse. Ebenso müssen Garagen, Wege, Zufahrten und Stellplätze in der festgesetzten Grundfläche berücksichtigt werden. Eine Überschreitung der Grundfläche um 50% wird nicht ausgeschlossen, da auch die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen darüber hinaus möglich sein soll. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird eine Baugrenze mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Die nördliche Baugrenze wird mit einem Abstand von 28 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um einen Übergang der Gebäudehöhen zwischen der Straße „Zum Kölpinsee“ und „Klinker Straße“ zu schaffen wird die maximale Gebäudehöhe auf 6,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes festgesetzt. Es ist nur eine offene Bauweise zulässig.

Örtliche Bauvorschriften wie Dachneigung, Dachbegrünung oder Fassadenausführung werden entsprechend dem Vorhaben im Durchführungsvertrag geregelt.

1.7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Kölpinsee“ zu erreichen. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind bedarfsgerecht ausgebaut.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs liegt an der Bundesstraße 192 in Klink nordöstlich des Plangebietes.

1.7.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet wird durch den Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung.

Abwasser

Die Ortschaft Grabenitz ist nicht zentral erschlossen. Das anfallende häusliche Abwasser wird über eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Abwasseranlage auf dem privaten Grundstück entsorgt.

Regenwasser

Aufgrund der Größe des Plangebietes und einer Versiegelung von ca. 30% der Grundstücksfläche, wird das unbelastete Regenwasser auf dem Grundstück versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Die ortsnahe Versickerung hat schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu erfolgen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür

gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfälle.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte verfügbar.

Elektrische Energie

Die Edis versorgt das Dorfgebiet mit elektrischer Energie. Die Versorgung ist gesichert.

Gas

Die Edis versorgt das Dorfgebiet versorgt das Stadtgebiet mit Gas. Die Versorgung ist gesichert.

Telekommunikation

Grabenitz ist mit Telekommunikationsleitungen verschiedener Anbieter ausgestattet.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Klink wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfallAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

1.7.3. Brandschutz

Die Gemeinde Klink verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über zwei im Ort vorhandene Teiche. Löschwasser steht in einem Umkreis von 300 m zum Vorhaben zur Verfügung.

1.7.4. Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.7.5. Boden/Altlasten/Kampfmittel

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen.

Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf-oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der entsprechenden Deponie zuzuführen.

Nach der Aussage des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in der Stellungnahme vom 21.08.2020 sind nach den vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LBPK M-V) zur Verfügung gestellten Karten ist der vorgesehene Baubereich nicht als Kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt. Es ist aber grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch in diesen Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten unerwartet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Die Fundstelle ist der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde oder der nächsten Polizeidienststelle unverzüglich anzuzeigen (§ 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V).

1.7.6. Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohngrundstück sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

1.7.7. Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch die zukünftige Nutzung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch Versiegelung beeinträchtigt. Die verbleibenden unversiegelten und begrünten Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

1.7.8. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparke sind aufgrund Ihrer Entfernung nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das Landschaftsschutzgebiet liegt rd. 2500 m im nordöstlich des Plangebietes. Durch die etwas weitere Entfernung zum Siedlungsort ist eine Vorbelastung nicht bekannt. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens hat keine wesentlichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es sind keine Naturdenkmale betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen folgende Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

MUE 08526

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Staudenflur; Wasserlinsen; Kleinröhricht; Typha-Röhricht

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Uferweg

Das Biotop befindet sich südwestlich des Plangebietes. Durch die angrenzende Bebauung und die Nähe der Straße ist das Biotop bereits vorbelastet. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes von ca. 170 m wird das Biotop durch das Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich belastet.

MUE 08527

Biotopname: Baumgruppe; Weide; frisch-trocken

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Das Biotop befindet sich südwestlich des Plangebietes. Durch die angrenzende Straße und die Nähe zur vorhandenen Bebauung ist das Biotop bereits vorbelastet. Durch eine Entfernung von ca. 180 m zum Biotop kann eine wesentliche zusätzliche Belastung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden.

MUE 08514

Biotopname: Hecke; überschirmt; Esche

Gesetzesbegriff: Naturnahe der Feldecken

Das Biotop befindet sich südwestlich des Plangebietes. Das Gebiet befindet sich auf einer wirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Aufgrund der Entfernung von ca. 260 m zum Plangebiet ist eine wesentlich zusätzliche Belastung sowie Beeinträchtigung nicht gegeben.

MUE 08545

Biotopname: Feuchtwiese 300m östlich Grabenitz

Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Nasswiesen

Das Biotop befindet sich östlich des Planungsgebietes. Das Biotop befindet sich inmitten einer genutzten Ackerfläche und liegt nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich in ca. 290 m Entfernung, sodass das Biotop durch das Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich belastet wird.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11* Wohnbebauung Grabenitz zum Kölpinsee * -
Begründung

MUE 08542

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites- Röhricht; Insel; verbuscht; Weide; Unterwasservegetation

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Uferweg

Das Biotop befindet sich nordwestlich des Plangebietes. Durch die angrenzende Bebauung sowie die bisherige Nutzung ist eine Vorbelastung zu verzeichnen, da das Biotop inmitten der örtlichen Bebauung liegt. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 190 m, sodass eine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Vorhaben ausgeschlossen ist.

MUE08549

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Kleinröhricht; verbuscht; Weide; Wasserlinsen

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich Uferweg

Das Biotop befindet sich nördlich des Plangebietes. Durch die bisherige Nutzung und die angrenzenden Bereiche ist das Biotop bereits vorbelastet. Das Biotop befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet, sodass eine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

MUE 08554

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Weide; Gehölz; Esche

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Uferweg

Das Biotop befindet sich nördlich des Plangebietes. Durch die angrenzende Straße sowie Bebauung ist das Biotop vorbelastet. Aufgrund der Entfernung von ca. 275 m zum Plangebiet ist eine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Vorhaben ausgeschlossen.

MUE08534

Biotopname: temporäres Kleingewässer; Kleinröhricht; Staudenflur

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Uferweg

Das Biotop befindet sich nordwestlich des Plangebietes. Durch die bisherige Nutzung sowie die angrenzenden Bereiche des Plangebietes ist das Biotop bereits vorbelastet. Aufgrund der Entfernung von ca. 180 m wird eine wesentlich zusätzliche Belastung des Vorhabens ausgeschlossen.

Außerhalb eines 300 m Radius um den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotope. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Küsten aber im Gewässerrandstreifen eines Gewässers II.Ordnung.

An der nördlichen Grenze des Vorhabengebietes verläuft im Flurstück 13 der Flur 3 der Gemarkung Grabenitz ein Gewässer II. Ordnung als Rohrleitung (Köl-140-022). Durch die Erschließung des Grundstückes könnte es zur Querung der Rohrleitung bzw. zu einer Parallelverlegung innerhalb des Gewässerschutzstreifens kommen.

Die Querung der Rohrleitung hat in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Sohle der neu zu verlegenden Leitungen bis zum Rohrscheitel zu erfolgen. Beim Parallelverlauf ist ein beidseitiger Abstand von jeweils 1,0 m einzuhalten.

Das Gewässer Köl-140-022 dient der Vorflut der östlichen vom Ortskern gelegenen Flächen. Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 3 WHG im Außenbereich 5 Meter breit. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, dies gilt auch für Überpflasterungen, Einfriedungen und dauerhafte Bepflanzung jeglicher Art.

Da das Gewässer II. Ordnung außerhalb des Plangebietes liegt, ist eine Überbauung durch das Vorhaben ausgeschlossen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Grundwasserflurabstand ≤ 5 m), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird dem Netz des Müritz-, Wasser-/Abwasserzweckverbandes zugeführt.

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind aufgrund ihrer Entfernung vom Plangebiet nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Gemäß § 18 (1) NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden generell, d.h. sowohl im Innen- wie im Außenbereich, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes.

Sollte im Zuge des Bauvorhabens die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes unumgänglich sein, so ist mit dem Bauantrag ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der § 18 NatSchAG M-V (Baumfällantrag) einzureichen. Die Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen sind dauernd zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- **Geschützte Arten**

Das Grundstück unterliegt einer ständigen Nutzung als private Grünfläche und wird regelmäßig gemäht, wodurch sich FFH-Arten nicht eingestellt haben. Lediglich am Rand befindet sich geringfügiger Bewuchs und im Norden einige Bäume, welche erhalten bleiben. Zu letzterem wird ein Abstand zur Bebauung eingehalten, wodurch mögliche europäische Vogelarten nicht beeinträchtigt werden. Da die Fläche innerhalb einer Ortschaft und angrenzend an schon bebauten Gebieten liegt, ist nur von störungstoleranten Arten auszugehen, auf die das Vorhaben keine Auswirkungen hat. Somit ist kein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen. Zum Schutz gehölzbrütender Vögel dürfen Fällungs- und Rodungsarbeiten trotzdem nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Obstbäume, die als Höhlenbäume potentielle Lebensstätten geschützter Tierarten darstellen, sind zu erhalten.

1.8. Durchführung der Maßnahme

Vorhabenträger ist der Eigentümer des Grundstückes und wird dieses bebauen und selbst nutzen. Im Durchführungsvertrag wird die Ausführung des Bauvorhabens, insbesondere die Dachneigung und Dacheindeckung des Hauptgebäudes und die Fassadengestaltung geregelt. Erschließungsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger herzustellen und er trägt die diesbezüglichen Kosten. Das verrohrte Gewässer 2. Ordnung (Köl-140-022) im Flurstück 13 der Flur 3 der Gemarkung Grabenitz ist bei der Erschließung des Grundstückes zu berücksichtigen.

Innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung ist ein Bauantrag einzureichen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.09.2020
gebilligt.

Klink, 12.10.2020



Böckmann

Bürgermeisterin

