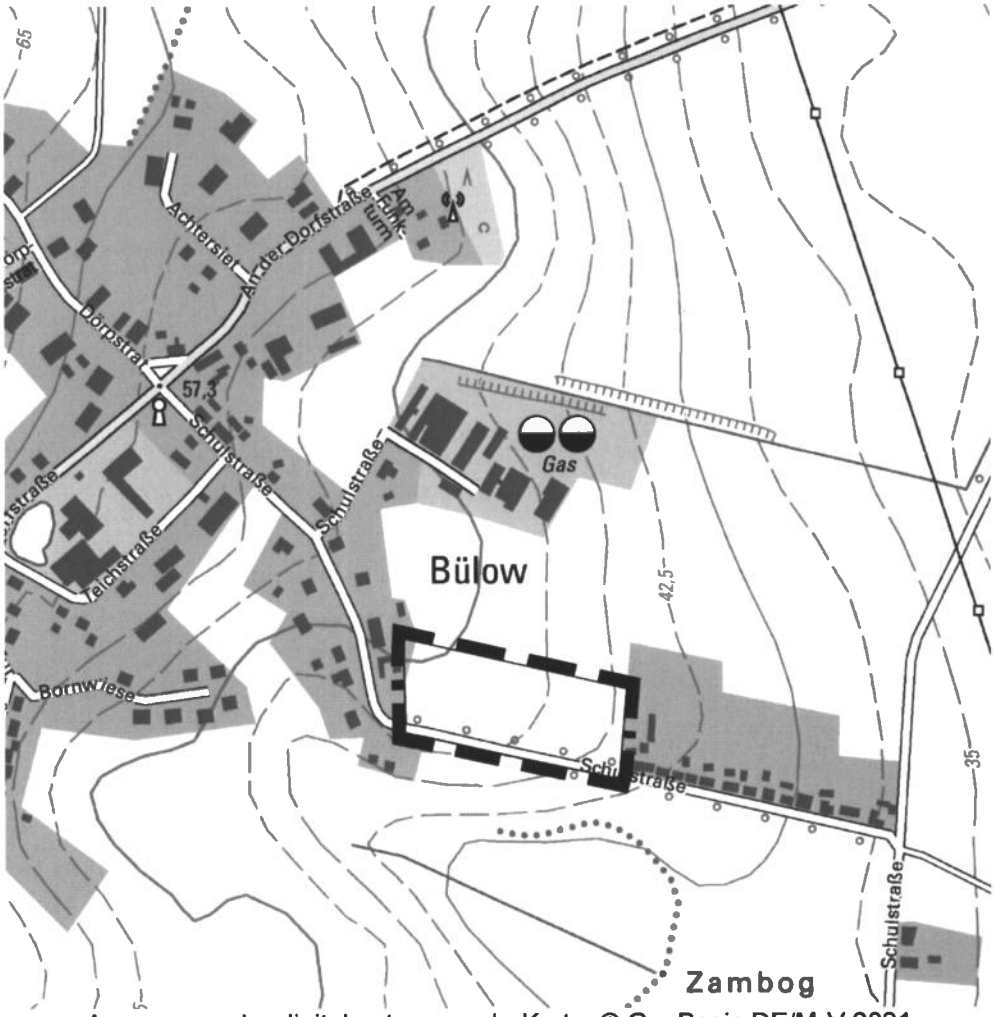


Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE KÖNIGSFELD

über den Bebauungsplan Nr. 4

„Schulstraße, Bülow“

Gelegen im Osten der Ortslage Bülow an der Schulstraße, umfassend die Flurstücke 35/4 (teilw.), 37/4 (teilw.) und 38 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Bülow

Begründung

Satzungsbeschluss

05.04.2022

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Königsfeld über den Bebauungsplan Nr. 4 „Schulstraße, Bülow“

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung 2

1. Einleitung 2

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung 3

2. Planungskonzept 6

2.1 Ausgangssituation 6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen 6
2.3 Örtliche Bauvorschriften 7
2.4 Verkehrserschließung und Nebenanlagen 8
2.5 Flächenbilanz 8

3. Ver- und Entsorgung 9

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung 9
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 10
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation 10
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten 10

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 11

5. Umweltbelange 11

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB 11
5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte 11
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung 12
5.5 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise 17

6. Immissionsschutz 19

7. Durchführungsrelevante Hinweise 19

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Königsfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Gebietsbezeichnung „Schulstraße, Bülow“. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 wird das Ziel verfolgt, Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Dadurch soll neuer Wohnraum für Familien erschlossen werden.

Die Gemeinde Königsfeld regiert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde. In dem Gemeindegebiet wurde zuletzt durch den Bebauungsplan Nr. 1 aus Jahr 2009 neues Bauland ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 2013 erschließt maximal zwei Wohneinheiten. Folglich ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen.

Die Gemeinde Königsfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß den Vorschriften des § 13b BauGB. Mit den Bestimmungen des § 13b BauGB können Bebauungspläne auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit kann entfallen.

Planungsrechtlich stellt sich das Plangebiet als Außenbereichsfläche dar, die im Westen an den Bebauungszusammenhang der Ortslage Bülow und im Osten an einen Siedlungssplitter grenzt. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB sind daher gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im Zeitraum vom 08.11.2021 bis zum 10.12.2021 öffentlich zur Einsicht aus. Gleichzeitig wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Belange wurden einige klarstellende Anpassungen vorgenommen. Wesentliche inhaltliche Änderungen gab es nicht.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Bülow befindet sich im Osten der Gemeinde Königsfeld. Sie liegt nur ca. 1,5 km südwestlich von der Stadt Rehna entfernt. Die Landesstraße 02 verbindet Bülow mit Rehna und schließt die Ortslage über die Bundesstraße 104 an das überörtliche Verkehrsnetz an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich im Osten der Ortslage Bülow.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

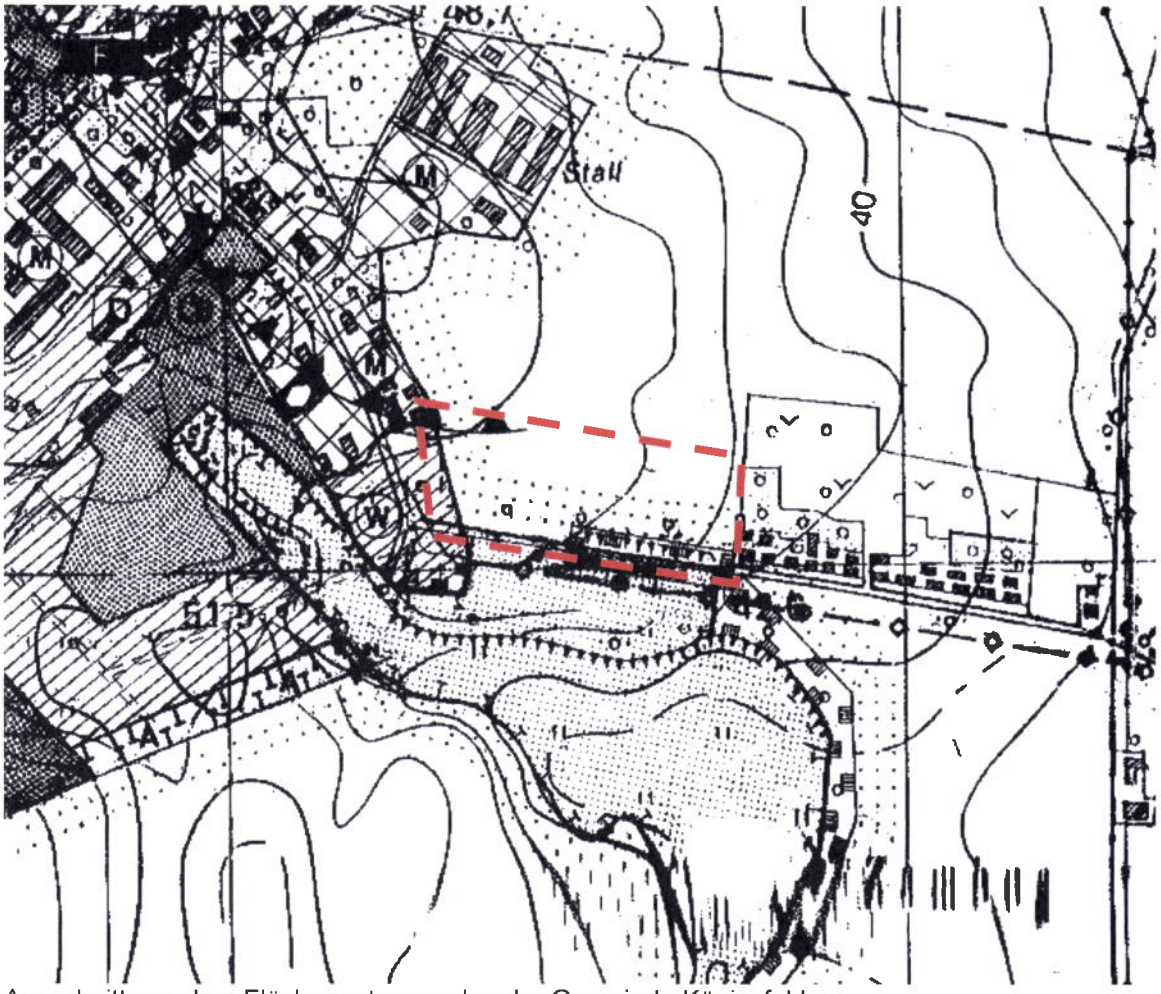
im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Osten: durch Wohnbebauung
im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und
im Westen: durch Wohnbebauung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 35/4 (teilw.), 37/4 (teilw.) und 38 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Bülow Dorf. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

Luftbild des Plangebietes in Bülow, © GeoBasis DE/M-V 2021

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Königsfeld verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Königsfeld für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Bülow. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan aktuell als Grünfläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geändert. Künftig wird eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Fachbereich 3 Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 16.06.2021; Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Bülow i. d. F. der 1. Änderung sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Bülow verwendet.

Gemäß dem Landesentwicklungsplanes von 2016 (LEP) dürfen Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ab der Wertzahl von 50 (Ackerzahl) nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Punkt 4.5 (2)). Die Ackerzahl für das Plangebiet beträgt laut GeoPortal M-V 49 (Stichtag 31.12.2019) und kann somit gemäß dem LEP umgewandelt werden. Es handelt sich zudem um eine verhältnismäßig kleine landwirtschaftliche Nutzfläche im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich.

Die Gemeinde Königsfeld befindet sich zentral gelegen in der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Tourismusentwicklungsraum definiert. Die Gemeinde Königsfeld befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Rehna und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Ziel des RREP WM ist es die ländlichen Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so zu stärken und weiterzuentwickeln, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse an die strukturschwachen ländlichen Räume geben. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.[1]

Mit dem Schreiben vom 14.12.2020 erklärt das Amt für Raumordnung und Landesplanung, dass im Plangebiet eine Entwicklung von 10 Wohneinheiten mitgetragen werden kann, sofern keine geeigneten Innenbereichsflächen in der Gemeinde verfügbar sind.

Die Gemeinde Königsfeld hat intensiv nach möglichen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland gesucht. Bei den Flurstücken im Eigentum der Gemeinde handelt es sich fast ausschließlich um Grundstücke, die sich nicht für eine Bebauung eignen (Wege/Straßen/Biotop) bzw. Flurstücke, die sich weit außerhalb von Ortslagen befinden. Lediglich das zur Rede stehende Flurstück 37/4, Flur 2, Gemarkung Bülow Dorf, erscheint geeignet. Von dem privaten Eigentümer des danebenliegenden Flurstücks 38 wurde bereits signalisiert, dass er sein Grundstück für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stellen würde. Sofern andere freie Innenbereichsflächen für eine

[1] Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

Bebauung geeignet erscheinen, befinden sich diese im privaten Eigentum und die Gemeinde hat keinen Zugriff darauf. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in Reaktion auf die vorgebrachten Gründe mit Schreiben vom 03.02.2021 bestätigt, dass die Bebauung des Plangebietes raumordnerisch mitgetragen wird.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 4 überplante Fläche stellt eine Siedlungslücke dar. Durch das Schließen der Siedlungslücke wird die Schulstraße städtebaulich aufgewertet. Zudem wird die bestehende Splittersiedlung an der Schulstraße in den Bebauungszusammenhang der Ortslage Bülow mit aufgenommen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortslage Bülow. Aktuell wird das Plangebiet als Sportplatz und als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Westlich und östlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Königsfeld die bestehende Bebauung entlang der Schulstraße aufzunehmen und die Siedlungslücke zu schließen.
Die Überplanung des Sportplatzes bedeutet nicht, dass die Gemeinde keinen Sportplatz mehr in der Ortslage Bülow vorhält. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 laufen Planungen für die Errichtung eines neuen Sportplatzes. Gleichzeitig soll der neue Sportplatz eine modernere und umfangreichere Ausstattung erhalten.

Entlang der Schulstraße befindet sich eine Heckenstruktur, die zur Erschließung der Grundstücke weichen muss. Eine weitere Heckenstruktur im Westen des Plangebietes wird durch die Planung nicht Beeinträchtigt

Blickrichtung Nordost auf das Plangebiet, eig. Aufn.

Blickrichtung Nord auf das Plangebiet, eig. Aufn.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die Gemeinde Königsfeld verfolgt das Ziel eine Siedlungslücke entlang der Schulstraße in der Ortslage Bülow zu schließen. Die Baufensterausweisung erfolgt mit einem Abstand von 5 m zur Schulstraße. Dies führt zu einem Aufbruch der bestehenden Bauflucht östlich des Plangebietes, ist jedoch notwendig, um eine Trasse für Leitungen

frei zu halten. Um dennoch an den vorhandenen städtebaulichen Charakter anzuschließen, erfolgt die Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße – wie dies auch im Bestand der Fall ist. Die Tiefe des Baufensters beträgt 20 m. Die Gemeinde möchte den zukünftigen Bauherren damit die Möglichkeit eröffnen, die in attraktiver Südausrichtung befindlichen Vorgärten intensiver zu nutzen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen als nicht zulässig erklärt. In einem nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Daher werden die zuvor genannten Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, ausgeschlossen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Es soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in der Ortslage gewahrt bleiben.

Für die Einzelhäuser wird eine maximale Anzahl von einer Wohnung je Einzelhaus festgesetzt. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke 20 m. Die Grundstücksbreite ist parallel zur Schulstraße zu messen. Die Gemeinde stellt durch die beiden Festsetzungen sicher, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Breite von ca. 205 m höchstens 10 Wohnungen entstehen können. Damit wird den Zielen der Raumordnung entsprochen.

Es ist eine maximale Firsthöhe von 8,5 m zulässig. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

Um die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen und ein Ortsbild mit einheitlichen Gebäudehöhen zu gewährleisten, sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wurden auf den aktuellen Bestand abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Als Dacheindeckungen sind für Hauptgebäude nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel und Betonpfannen sowie Gründächer zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung von Ziegeln, geputzten Flächen oder Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen.

In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen sichert Sichtbeziehungen an den Grundstückszufahrten und dient somit der Verkehrssicherheit.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen ist eine Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zur Wahrung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Stellplätze von Müllbehältern mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung oder Rankgittern zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Nebenanlagen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Schulstraße. Erforderliche Stellplätze sollen auf den Grundstücken errichtet werden, so dass die öffentlichen Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist unzulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Bereich zwischen der Erschließungsstraße (Schulstraße) und der Baugrenze unzulässig. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Einerseits soll damit die geplante Leitungstrasse von hochbaulichen Anlagen freigehalten werden und andererseits sollen die Vorgartenbereiche nicht von Bebauung geprägt werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt ca. 1,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet	12 570
Verkehrsfläche	2 260
Grünflächen	5 350
Versorgungsfläche: Löschwasser	40
Plangebiet, Summe	**20 220**

Nach § 13b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden. Die zulässige Grundfläche (GRZ) i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 10 000 m² nicht übersteigen. Für das allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 ergeben sich 3 771 m² zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 10 000 m² unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4.

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Infrastruktur entlang der Schulstraße. Für den weiteren Leitungsausbau wird eine Trasse von 5 m nördlich entlang der Schulstraße vorgesehen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Anschlussplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Radegast. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftigen Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Die aktuell vorhandene Trinkwasserleitung verläuft im Bereich der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Im Rahmen der Erschließung wird die Leitung in die Verkehrsfläche oder in den Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze verlegt.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Radegast zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung steht innerhalb des Plangebietes ein Bohrbrunnen zur Verfügung. Der Bohrbrunnen hat eine Leistung von 50 m³ pro Stunde. Es kann der Löschwasserbedarf für den Grundschutz garantiert werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Radegast. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Königsfeld hat zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit ein Gutachten durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, er-stellen lassen. Aufgrund der festgestellten bindigen Böden ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich bzw. nicht möglich. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, eine Ableitung inklusive einer Rückhaltung auf den Grundstücken festzusetzen, um Starkregenereignissen vorzubeugen.
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in die Regenwasserleitung an der Schulstraße einzuleiten. Dabei ist je Baugrundstück eine Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagswassers mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ einzurichten.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Erdgas und Telekommunikation wird durch örtliche Versorgungsunternehmen sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen 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).

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen,

Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Flurstück 37/4 befindet sich im Gemeindeeigentum. Das Flurstück 38 ist im privaten Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten werden zwischen den Eigentümern aufgeteilt. Die Gemeinde beabsichtigt durch die Veräußerung, der auf Gemeindeland befindlichen Baugrundstücke, die Planungskosten zu refinanzieren.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Mit Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schulstraße, Bülow“ befindet sich im Osten der Ortslage Bülow der Gemeinde Königsfeld, zwischen der Schulstraße und einer intensiv genutzten Ackerfläche, umgeben von Wohnbebauung. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 37/4 (teilw.) und 38 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Bülow Dorf. Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 4 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Arrondierung der Ortslage Bülow.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Schulstraße Bülow“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet im östlichen Bereich der Ortslage Bülow geschaffen.

5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete
Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- & Maurinetal mit Zuflüssen (Östlich des Plangebietes in ca. 1500 m Entfernung

Aufgrund der großen Entfernung und bereits bestehender Wohnbebauung zwischen dem Plangebiet und dem GGB, werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.

Schutzobjekte
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop.

- NWM12963 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), am südlichen Rand des Plangebietes

Die naturnahe Feldhecke wird für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 entfernt. Ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird bei den zuständigen Behörden eingereicht. Der Ausgleich der naturnahen Feldhecke soll innerhalb des Plangebietes, in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“, erfolgen.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die zwei folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM12965 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), südlich des Plangebietes in ca. 7 m Entfernung
- NWM12961 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996), südlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung

Das stehende Kleingewässer, südlich des Plangebietes, existiert heute nicht mehr. Auf den Luftbildern des Geodatenviewers M-V (GAIA M-V) ist das Kleingewässer ab dem Jahr 2005 nicht mehr sichtbar. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke, die zur Zeit der Kartierung 1996 noch nicht vorhanden war. Nach den Luftbildern des Geodatenviewers M-V (GAIA M-V) wurde die Hecke zwischen den Jahren 2005 bis 2008 gepflanzt.

Durch die Schließung der Ortslücke ist von einer potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auf die umliegenden Biotope auszugehen. Allerdings besteht eine solche Vorbelastung bereits westlich und östlich des Plangebietes durch die vorhandene Siedlungsstruktur. Aus diesem Grund wird nicht von Beeinträchtigungen, die einen Ausnahmetatbestand gemäß § 20 NatSchAG M-V hervorrufen, der gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes ausgegangen.

Gesetzlich geschützter Baumbestand
Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gesetzlich geschützter Baumbestand.

In einer Entfernung von ca. 10 m zum Geltungsbereich beginnt eine Baumreihe, die in westlicher Richtung entlang der bestehenden Wohnbebauung verläuft. Aufgrund der Beeinträchtigungen durch die bestehende Wohnbebauung und einer intensiv genutzten Ackerfläche, die südlich direkt an die Baumreihe angrenzt, wird nicht von Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan Nr. 4 ausgegangen.

5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der

Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Arrondierung der Ortslage Bülow auf den Flurstücken 37/4 (teilw.) und 38 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Bülow Dorf. Die Fläche der Arrondierung stellt sich derzeit als Sportplatz und intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, es befinden sich keine baulichen Anlagen im Geltungsbereich. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung und eine Ackerfläche an.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung wird ein Teil einer nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Feldhecke entfernt. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird mit dem Entwurf bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Fläche sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzbrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird damit ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1500 m Entfernung zum GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- & Maurinetal mit Zuflüssen, dass sich östlich des Plangebietes befindet. Zwischen dem Plangebiet und dem GGB befinden sich Ackerflächen und bereits bestehende Wohnbebauung. Aufgrund der Entfernung und vorhandener Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Natura 2000-Gebietes zu erwarten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.
Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend einen Sportplatz und eine intensiv landwirtschaftliche genutzte Ackerfläche dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.
Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um einen Sportplatz und eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.
Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsbereiches.
Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (Cerambyx cerdo) und Eremit (Osmoderma eremita) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (Graphoderus bilineatus) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (Dytiscus latissimus) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender

artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigungen der umweltrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Festsetzungen

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün" ist als Feldhecke nach den Vorgaben der HzE (2018), Maßnahme 2.21 anzulegen. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:
Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Hecke im Pflanzverband für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und Überhälter in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite der Hecke beträgt 15,0 m. Dabei ist allseitig ein Saum von 2 m Breite anzulegen. Für die Hecke sind standortheimische Gehölze aus möglichst gebietseigenen Herkünften in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, 3-triebig, Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung zu verwenden. Es sind dabei mindestens 5 verschiedene Straucharten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Pflanzabstand der Sträucher im Verband beträgt 1,0 m x 1,5 m. Eine Sicherung der Pflanzung durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss ist vorzunehmen. Bei der Fertigstellung und Entwicklungspflege ist darauf zu achten, dass Maßnahmen (Pflege der Gehölze, durch 1-2 malige Mahd, Verankerung der Bäume, Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten sind. Das Nachpflanzen bei jedem ausgefallenen Baum und bei Sträuchern bei einem Ausfall von mehr als 10 % sowie eine Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen sind zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Für die Umsetzung der Heckenpflanzung sind nur Gehölze aus dem Vorkommensgebiet zu verwenden. Eine entsprechende Zertifizierung ist nachzuweisen.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist die vorhandene Hecke als naturnahe Feldhecke zur erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig.

Innerhalb der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stammumfang 16/18 cm) oder Obstbaum (mind. Stammumfang 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Festsetzung wird die naturräumliche Ausstattung und

biologische Diversität im Gemeindegebiet gefördert, um die Belange des Klima- und Naturschutzes zu berücksichtigen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter-rasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Königsfeld hat sich mit den auf das Plangebiet einwirkenden und den von dem Plangebiet ausgehenden Immissionsquellen auseinandergesetzt.

Von Beeinträchtigungen durch Immissionen aufgrund von Verkehrsaufkommen ist nicht auszugehen, da sich keine Hauptverkehrswege im direkten Umfeld des Plangebietes befinden. Von einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Planung wird nicht ausgegangen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen im Ortsrandbereich kann es zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch). Diese sind jedoch in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, nur in Jahresspitzen auf.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Schweinemastanlage mit angrenzender Biogasanlage, weiter westlich in der Ortslage liegt eine Rinderanlage. Zum Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit der Planung ist die Erstellung eines Geruchsimmissionsgutachtens erforderlich. Die Gemeinde hat daher ein entsprechendes fachgutachten in Auftrag gegeben. Das Fachgutachten der EC Umweltgutachter und Sachverständige PartG mbB, Plau am See, 04.01.2021 kommt zu folgenden Ergebnissen.

Es wurde eine Ausbreitungsrechnung unter Verwendung der meteorologischen Daten der Station Schwerin und unter Berücksichtigung der drei relevanten Emittenten:

- Schweinemast Bülow KG
- Biogas Bülow GmbH
- Rinderbetrieb Henning Hay

durchgeführt.

Nach Auswertung der Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Gesamtbelastung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen 7 % und 11 % der Jahresstunden liegt. Damit wird der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohngebiete in Höhe von 10 % in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebiets überschritten. In diesem Bereich sollte die Errichtung von Wohngebäuden ausgeschlossen werden.

Da in dem Bereich der Überschreitungen der Immissionswerte keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen werden auf denen Wohngebäude errichtet werden könnten, sieht die Gemeinde keine Hinderungsgründe für den Bebauungsplan.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass

an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Mit den Bauarbeiten für das Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i. V. m. der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Bülow, den 19.04.2022

GEMEINDE KÖNIGSFELD · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG · 1

Babbe, Bürgermeister