

# Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage Mi 133/20

Anlagen: 2  
Einreicher: Christian Kubanke  
Fachbereich: Sachgebiet Bauen und  
Objektverwaltung  
Status: öffentlich

Eingereicht am: 29.10.2020  
Seiten: 2

#### **Beschlusstitel:**

Bebauungsplan Nr. 02/2020 der Stadt Mirow "Wohngebiet an der Försterei Blankenförde"  
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

#### **Beschlussvorschlag:** Die Stadtvertretung der Stadt Mirow beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ wird in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2020 beschlossen. Der Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ mit der Begründung ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich zu unterrichten und aufzufordern, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

#### **Finanzierungsvorschlag:**

Kostenstelle/Kostenträger/Sachkonto	Haushaltsjahr	Soll	Ist
<i>Bemerkungen:</i>			

**Begründung:** Mit Beschluss vom 08.09.2020 hat die Stadtvertretung der Stadt Mirow die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich zu unterrichten und aufzufordern, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1	Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft	10.11.2020	Ö							Vorberatung
2	Haupt- und Finanzausschuss	24.11.2020	N							Anhörung
3	Stadtvertretung Mirow	15.12.2020	Ö							Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Henry Tesch  
Bürgermeister

Siegel



# SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2/2020

## "WOHNGEBIET AN DER FÖSTEREI BLANKENFÖRDE"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2/2020 "Wohngebiet an der Försterei" der Stadt Mirow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

### TEXT - TEIL B

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

##### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

##### 1.2 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Gebäude ausschließlich feste Dacheindeckungen in naturrot oder anthrazit zulässig. Als Dachform sind Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Nebengebäude, Carports und Garagen.

### Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GR 400 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Flächenangabe  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH 8.50 m maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter

#### 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

#### 4. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 10 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 10 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

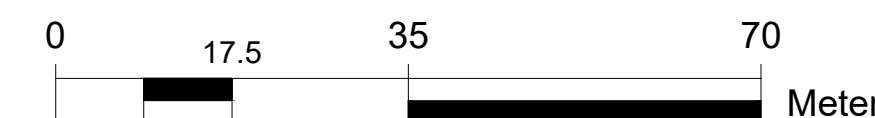
### II. Darstellung ohne Normcharakter

Gebäudebestand  
Bemaßung in Meter  
Kataster  
Nutzungsschablone

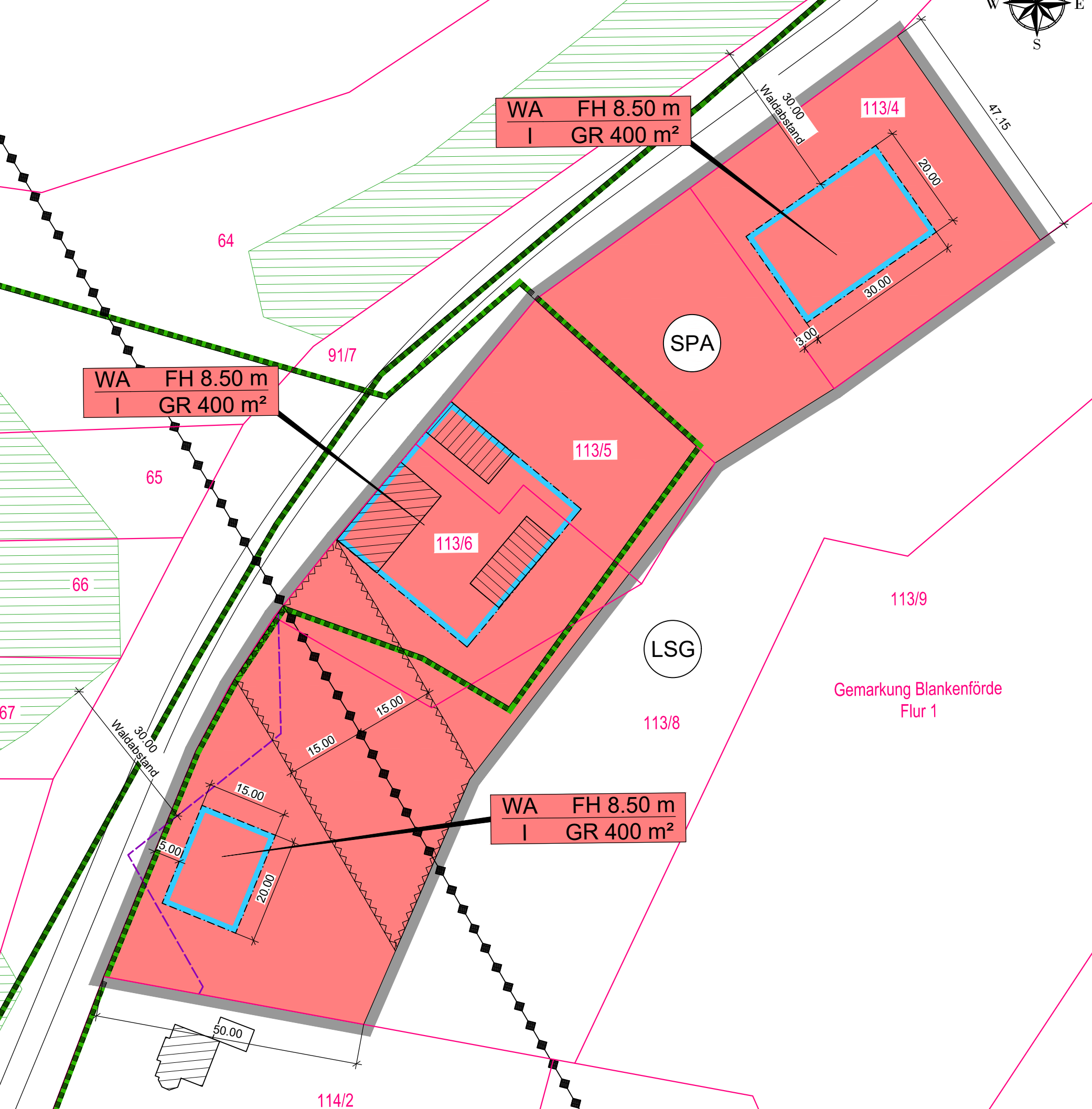
### III. Nachrichtliche Übernahme

Leitung oberirdisch (110 kV - Freileitung)  
Waldabstand § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 LWaldG  
Landschaftschutzgebiet MV\_LSG\_038 Neustrelitzer Kleinseenplatte  
Vogelschutzgebiet DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte

Maßstab: 1 : 750



### PLANZEICHNUNG TEIL A



#### Plangrundlage

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom Oktober 2020  
Lagebezug: ETRS89\_33 EPSG 25833

#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1 ha. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 113/4, 113/5, 113/6 und 113/8 der Flur 1 in der Gemarkung Blankenförde.

### Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Mirow im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem "Kleinseenlotsen" Nr. .... am .....

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am ..... informiert worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow sowie auf im Internet über dem Button "Ortsrecht" über die Homepage des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, unter www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem "Kleinseenlotsen" bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister  
Stadt Mirow, den ..... Siegel

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Der Bürgermeister  
Stadt Mirow, den ..... Siegel

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister  
Stadt Mirow, den ..... Siegel

5. Die Satzung über den Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte, dem "Kleinseenlotsen" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Der Bürgermeister  
Stadt Mirow, den ..... Siegel

### Hinweis

#### Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde 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.

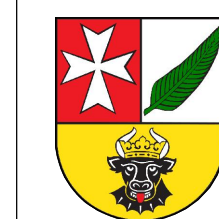
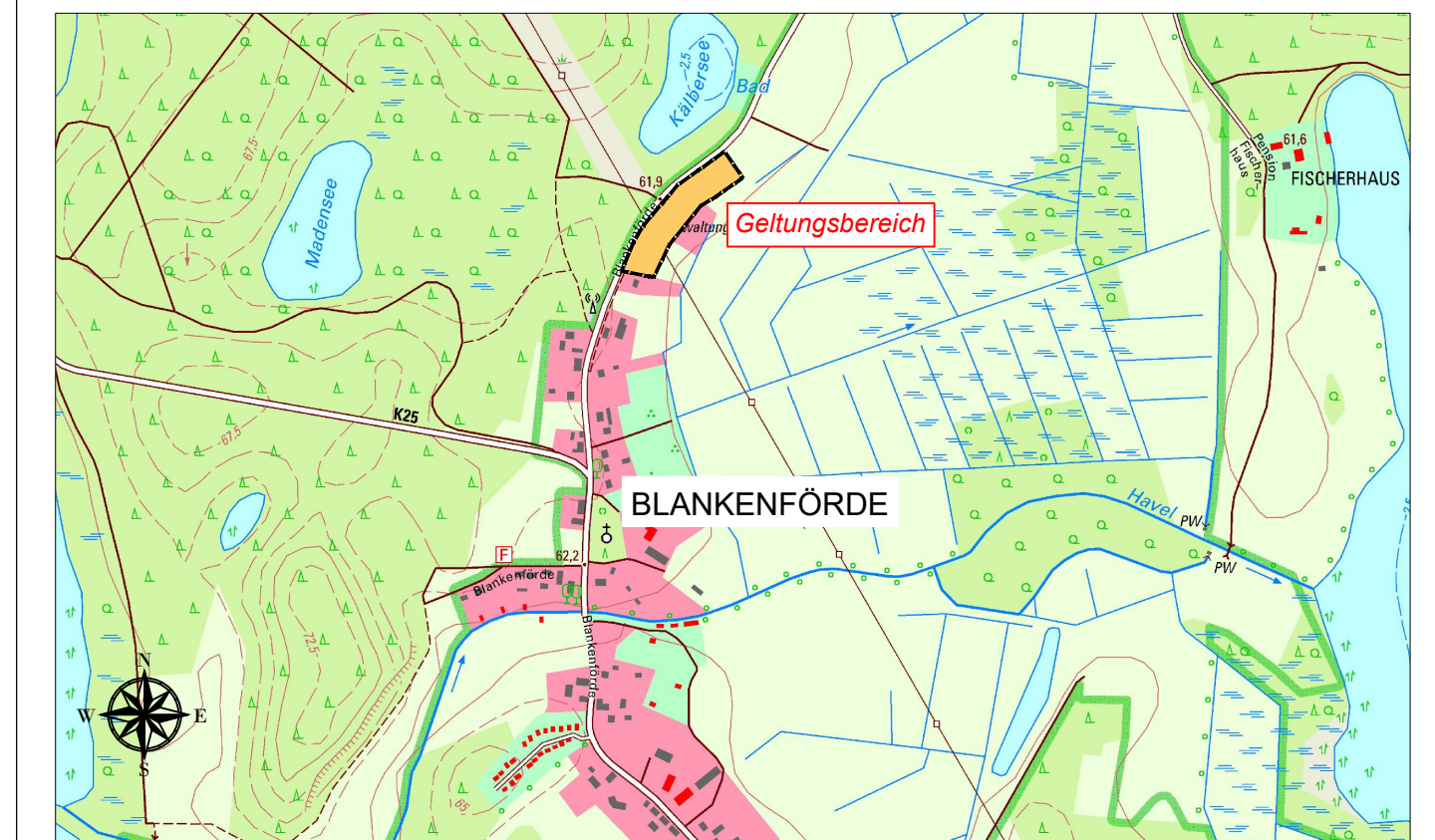
#### Artenschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze wird eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten, d.h. Bauarbeiten erfolgen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit muss zuvor durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Mirow** in der aktuellen Fassung

### Übersichtskarte



## Bebauungsplan Nr. 02/20 der Stadt Mirow "Wohngebiet an der Försterei Blankenförde"

**BAUKONZEPT**  
NEUBRANDENBURG GmbH  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

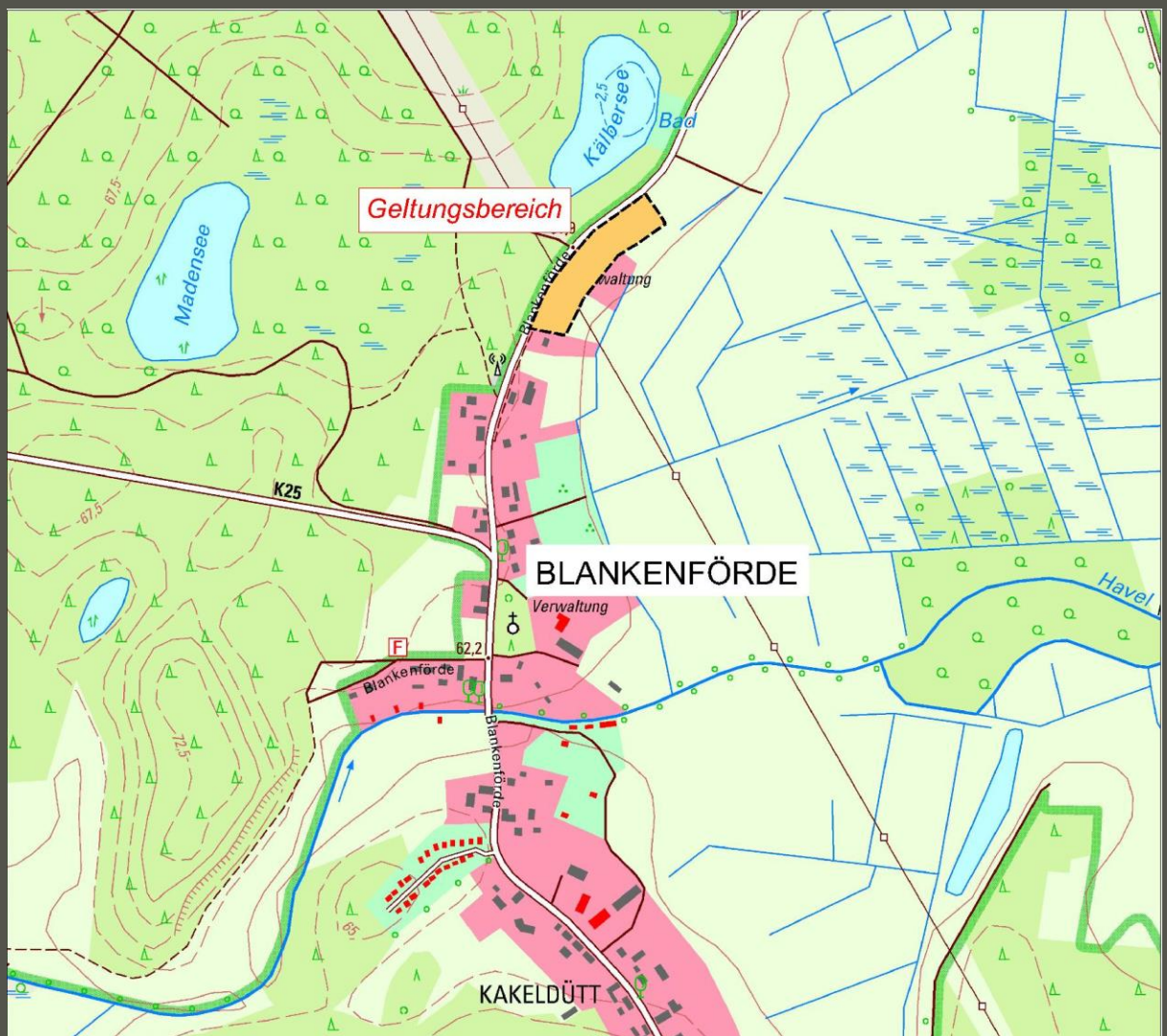
Vorhabennummer: 30818

Vorentwurf

Oktober 2020

Stadt Mirow

# Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“



Begründung  
Oktober 2020

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6.4	Umweltprüfung	12
6.5	Verkehrskonzept	14
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
8.2	Gewässer	14
8.3	Telekommunikation	15
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5	Brandschutz	16
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>16</b>
9.1	Baudenkmale	16
9.2	Bodendenkmale	16
<b>10.</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>17</b>

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Die Stadt Mirow befindet sich inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte und ist umgeben von einer Vielzahl von Gewässern und großen Waldgebieten.

Zu Mirow gehören die Ortsteile Babke, Blankenförde, Diemitz, Fleeth, Granzow, Leussow, Peetsch, Qualzow, Roggentin, Schillersdorf und Starsow, wobei die Stadt Mirow als Siedlungsschwerpunkt gilt.

Die Stadt Mirow ist bestrebt die Abwanderung von jungen Familien und Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch in der Zukunft zu stärken.

Vordergründiges Ziel des Verfahrens und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Stadt Mirow ist es, der ständigen Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen gerecht zu werden und damit insbesondere der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegen zu wirken.

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortslage Blankenförde und umfasst neben den Wohn- und Nebengebäuden der ehemaligen Försterei die sich nördlich und südlich anschließenden Grundstücke. Für das nördliche Grundstück liegen der Stadt Mirow bereits konkrete Investitionsabsichten zur Errichtung eines Wohnhauses vor. Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 02/2020 wurde am 08.09.2020 durch die Stadtvertretung gefasst.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Mirow** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom Oktober 2020

Lagebezug: ETRS89\_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1 ha. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 113/4, 113/5, 113/6 und 113/8 der Flur 1 in der Gemarkung Blankenförde.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Mirow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden **(LEP 4.1 (2))**. Mirow gehört zu den zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Als Grundzentrum hat die Mirow überörtliche Bedeutung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen in der Stadt gesichert werden.

In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(LEP 4.1 (6) (Z))**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Diesem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen südlich unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Ortslage Blankenförde und ein Teilbereich des in Rede stehenden Gebietes weist bereits eine bauliche Vorprägung auf. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Stadt Mirow formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs.2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Mirow als Rechtsnachfolger der Gemeinde Roggentin stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 02/2020 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Hier wird im Sinne des Entwicklungsgebotes die Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche erforderlich.

Es wird auf die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mirow als Rechtsnachfolger der Gemeinde Roggentin verwiesen.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Blankenförde und umfasst die Wohn- und Nebengebäude der ehemaligen Försterei sowie die sich nördlich und südlich anschließenden Grundstücke.

Der Geltungsbereich ist durch das bestehende Wohnhaus sowie die Nebengebäude bereits baulich vorgeprägt. Die umliegenden Flächen werden zum teil als Lagerplatz durch die Nationalparkverwaltung genutzt. Die Freiflächen dominiert ein ruderaler Reitgrasbestand, eine teilversiegelte Zufahrt zur Lagerfläche sowie vereinzelte Gehölze.

Hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes.



**Abbildung 1:** Ehemalige Försterei (Bestandsgebäude)

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich direkt südlich des Planungsraumes. Erschlossen wird das Plangebiet ausgehend der nördlich verlaufenden Straße „Blankenförde“. Südlich der Bestandsgebäude verläuft eine 110 kV-Freileitung.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Seenplatte“ sowie teilweise innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 2642-401 „Müritz- Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Der Müritz-Nationalpark erstreckt sich nordwestlich des Geltungsbereiches.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ befindet sich in ca. 700 m Entfernung. Weitere Schutzgebiete werden vorliegend nicht berührt.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Absatz 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen im Norden der Ortslage Blankenförde. Die geplante Bebauung schließt an die gewachsene Ortslage an und rundet den Siedlungskörper sinnvoll ab.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht mit den Planungszielen der Stadt vereinbar, denn die Zielstellung der Stadt liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Insofern sollen Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sein.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen soll insbesondere für die Zielgruppe der jungen Familien die Möglichkeit absichern, dass bedarfsgerecht Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit entstehen können.

Mit Verweis auf das bestehende Wohngrundstücke (ehemalige Försterei) sind es gerade große Einzelgrundstücke mit vielen Nebengebäuden, die den dörflichen Charakter der Ortslage Blankenförde prägen und als solches auch für die bereits vorliegenden konkreten Investitionsabsichten die Grundlage bilden. Aus diesem Grund wird für die beiden Baufelder jeweils eine Grundfläche (GR) von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Mirow die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt und die Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 1.1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 8,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des dörflichen Charakters sind örtliche Bauvorschriften erforderlich.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Gebäude ausschließlich feste Dacheindeckungen in naturrot oder anthrazit zulässig. Als Dachform sind Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Nebengebäude, Carports und Garagen.*

## 6.4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von Einfamilienhäusern im Norden der Ortslage Blankenförde.

Der Planungsraum ist anthropogen vorgeprägt. Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet.

In diesem Falle wird von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.
4. Lage innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 2642-401 „Müritz- Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“

Aufgrund der Lage eines Teilbereiches innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 2642-401 „Müritz- Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ erfolgt im weiteren Verfahren eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Die Gebietskulisse des **Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Seenplatte“** umfasst u.a. die gesamte Ortslage Blankenförde.

Die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neustrelitzer Seenplatte“ lässt sich nur begründen, wenn sich das Planungsziel des Bebauungsplans nicht an einem nach dem Schutzgebiet der LSG-Verordnung geeigneteren Standort mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen lässt.

Bei der Suche nach Alternativen ist der Maßstab der Verhältnismäßigkeit zu Grunde zu legen. Unzumutbar erscheint ein alternativer Planungsansatz, wenn der damit in Verbindung stehende technische und finanzielle Aufwand die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Planungsziele in Frage stellen.

Die Null-Variante, also die Verfehlung des eigentlichen Planungsziels bietet ebenfalls keine zumutbare Alternative.

Das Fehlen zumutbarer Alternativen muss durch den Planungsträger hinreichend detailliert nachgewiesen werden und gilt als zwingende Voraussetzung für eine Zustimmung des Ordnungsgebers.

Vorliegend ist die Schaffung von Wohnbauflächen mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen in der Ortslage Blankenförde vorgesehen. Unbeeinträchtigte Flächen werden mit der Planung nicht in Anspruch genommen. Das vorliegende Plangebiet eignet sich aus diesen Gründen für die Nutzung als Wohnbaufläche.

Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigt die Stadt, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem Bebauungsplan Nr. 02/2020 „Wohngebiet an der Försterei Blankenförde“ aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird.

Die Errichtung von Wohngebäuden am vorliegenden Standort ist zielführend, da der direkte Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht, eine bauliche Vorprägung gegeben ist und hochwertige Außenbereichsstandorte somit geschont werden können.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass der Normenwiderspruch durch eine entsprechende Änderungsverordnung aufgehoben werden kann, weil der o. g. Bebauungsplan sich aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept ableiten lässt und Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Verwirklichung des Bauleitplans im LSG gebieten.

## **6.5 Verkehr**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend der nördlich verlaufenden Straße „Blankenförde“.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

## **7. Immissionsschutz**

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung für störepfindliche Nutzungen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Regenwasser (Oberflächenwasser) darf der Schmutzwasserleitung nicht zugeführt werden und ist daher auf dem Erschließungsgrundstück zu versickern oder zu verwerten.

### **8.2 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **8.3 Telekommunikation**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich der neu geplanten Baufelder keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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 AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Vorliegend kann der nördliche gelegene „Kälbersee“ zur Entnahme genutzt werden.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich	10.340 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	10.340 m <sup>2</sup>

Baufeld 1 - nördliches Baufeld  
 Baufeld 2 - Bestand – ehemalige Försterei  
 Baufeld 3 - südliches Baufeld

### zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt.

Das **Baufeld 1** im Norden befindet sich im Bereich der Zuwegung zum Lagerplatz der Nationalparkverwaltung. Der Biotoptyp ist demnach als Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) zu bezeichnen.

Der Biotoptyp im Bereich des **Baufeld 3** umfasst eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU).

**Baufeld 1:** Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) → Biotopwert = 1

**Baufeld 3:** Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) → Biotopwert = 3

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall der nördlich verlaufenden Straße „Blankenförde“, den Bestandsgebäuden und der Freileitung beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75.

### Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

In den neu geschaffenen Baufeldern ist eine maximale Versiegelung von 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Baufeld	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
Baufeld 1	400	1	0,75	400 * 1 * 0,75	300
Baufeld 2	400	3	0,75	400 * 3 * 0.75	900

#### **Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen**

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind für die geplante Photovoltaikanlage generell nicht zu erwarten. Der Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage erzeugt keine Immissionen, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

#### **Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Innerhalb der Baufelder ist eine maximale Versiegelung von 400 m<sup>2</sup> zulässig. Insgesamt beträgt die maximale Versiegelung demnach 800 m<sup>2</sup>. Es ist biotopunabhängig die vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 zu berücksichtigen.

Baufeld	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
Baufeld 1	400 m <sup>2</sup>	0,5	400 * 0,5	200
Baufeld 2	400 m <sup>2</sup>	0,5	400 * 0,5	200

**Zu 2.6** Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Baufeld	m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multi-funktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
Baufeld 1	300		0		200	500
Baufeld 3	900		0		200	1.100

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt im **Baufeld 1** 500 m<sup>2</sup> EFÄ und im **Baufeld 3** 1.100 m<sup>2</sup> EFÄ.

**Ausgleichmaßnahmen**

Zum Ausgleich sind vorhabenspezifisch, wenn möglich auf den jeweiligen Grundstücken, die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m<sup>2</sup> angesetzt.

**Anforderungen für Anerkennung:**

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
  - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- **Pflanzvorgaben:**
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
  - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
  - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
  - Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe
  - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
  - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
  - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
  - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
  - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- **Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
  - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

**Bezugsfläche für Aufwertungen:** je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>  
**Kompensationswert:** 1,0

Entsprechend sind bei einer Versiegelung von 400 m<sup>2</sup> für das **Baufeld 1** 20 Obstbäume und für das **Baufeld 3** 44 Obstbäume zu pflanzen.

Auf dem Flurstück 113/4 befindet sich derzeit ein durch die Nationalparkverwaltung genutzter Lagerplatz mit einem Umfang von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist zur Kompensation der Eingriffe die **Beräumung** dieser Fläche vorgesehen.