

# BV/09/23-020

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf der Satzung der Gemeinde Alt Meteln über die 1. Änderung und Teilaufhebung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Böken über den Bebauungsplan Nr. IV "Am Voßberg"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 13.03.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	28.03.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bobitz nimmt den Entwurf der Satzung der Gemeinde Alt Meteln über die 1. Änderung und Teilaufhebung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Böken über den Bebauungsplan Nr. IV „Am Voßberg“ zur Kenntnis. Die Gemeinde Bobitz hat keine weiteren Hinweise oder Bedenken.

### Sachverhalt

Die Gemeinde Bobitz hat bis zum 25.04.2023 die Möglichkeit eine Stellungnahme als Nachbargemeinde abzugeben.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Böken.

Die ehemalige Gemeinde Böken hat den B-Plan Nr. IV in den 90er Jahren aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohnstandortes zu schaffen und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Nun besteht die Absicht den zweiten Teilbereich umzusetzen und diesen entsprechend der Grundstücksverhältnisse und den gesetzlichen Regelungen anzupassen.

### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

1	Entwurf_Plan_2023_03_01 (öffentlich)
2	Entwurf_TeilB_2023_03_01 (öffentlich)
3	Begründung_2023_03_01 (öffentlich)
4	Entwurf_2023_03_01 (öffentlich)



# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG DER GEMEINDE ALT METELN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER EHEMALIGEN GEMEINDE BÖKEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. IV "AM VOßBERG" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB

Änderungen gemäß 1. Änd. = blauer Text

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

- 2.1. Die konstruktive Sockelhöhe darf 0,50 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoss- bzw. Fußbodenoberfläche (**Fertigfußboden**) und dem Bezugspunkt.
- 2.2. Die Traufhöhe der Gebäude wird ~~auf mindestens 2,00 m und maximal 3,80 m~~ mit maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.3. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

#### 3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. ~~Der Als~~ Bezugspunkt für die Sockel-, First- und Traufhöhen ~~befindet sich in der Mitte der Oberkante Befestigung der nächstgelegenen Verkehrsfläche.~~ gilt die Höhe der der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist als unterer Bezugspunkt die höherliegende Straße maßgebend.

#### 4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### II. FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Außenwände, Bauteile:
  - zulässig: Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen sowie verputzte Außenwandflächen mit heller Farbgebung. Holzverkleidungen naturfarben lasiert oder gestrichen in weißen und hellen Farbtönen.
  - unzulässig: Kunststoffwände und Metallwände sowie Glasbausteine
  
2. Dächer:
  - zulässig: ~~Steildächer als~~ Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer;  
Bedachungsmaterial: Tonziegel, Betonsteine in roten, braunen, anthrazitfarbenen Tönen.  
~~Grasdächer bei Nebengebäuden~~  
  
Dachneigung: ~~38° bis 50°~~, 22° bis 45°, bei Garagen (inkl. Carports) und Nebenanlagen auch Flachdächer und Pultdächer.  
Dachüberstand: traufseitig bis maximal ~~40 cm~~ 60 cm  
Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind nur dann zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.  
Der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang darf 1/5 der Länge der Traufe nicht unterschreiten.
  
3. ~~Wege u.ä.:~~
  - zulässig: ~~befestigte Freiflächen auf den Grundstücken:~~  
Pflaster  
Platten bis zu maximal 50 x 50 cm  
Rasengittersteine.
  - unzulässig: ~~Befestigte Hofflächen über 20 m<sup>2</sup>~~
  
4. Einfriedungen:
  - zulässig: straßenseitig Zäune und Tore aus Holz in einer Höhe bis zu 1,00 m,  
Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m  
  
Ziegelmauern sind nur als Sockelmauer bis zu einer Höhe von 30 cm erlaubt. Pfosten aus Ziegeln bis zu maximaler Seitenlänge von 37 cm.
  
5. Müllbehälter:
  - zulässig: auf dem eigenen Grundstück

### III. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

~~1. Die gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.~~

#### 1. Grünflächen

1.1 Die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist mit ~~Bäumen und Sträuchern~~ standortgerechter heimischer Gehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für das Anpflanzen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

#### Pflanzfläche 1:

Arten:

#### Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Holunderarten (*Sambucus spec.*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Heckenrosen (*Rosa spec.*)  
Faulbaum (*Ligustrum vulgare*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeum*)

Pflanzqualität:

~~20 Sträucher auf 100 m<sup>2</sup> Fläche,  
1 Strauch je 5 m<sup>2</sup>, 100 cm Höhe~~

#### Pflanzfläche 2:

Arten:

#### Sträucher:

~~Holunderarten (*Sambucus spec.*)  
Faulbaum (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)~~

#### Gehölze 1. Wuchsordnung:

~~3 Stieleichen (*Quercus robur*)  
3 Linden (*Tilia cordata*)~~

#### Gehölze 2. Wuchsordnung:

~~5 Vogelkirschen (*Prunus avium*)  
2 Feldahorne (*Acer campestre*)  
2 Hainbuchen (*Carpinus betulus*)  
2 Holzbirnen (*Pyrus communis*)~~

Pflanzqualität:

~~20 Sträucher auf 100 m<sup>2</sup> Fläche, 100 cm Höhe  
Gehölze 1. und 2. Wuchsordnung: 3-jährig~~

#### Pflanzflächen 3 und 4:

~~Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch Ansäen von Wildblumen und Magerrasen und Anpflanzung von Obstgehölzen auf Fläche 3 und Wildrosen auf Fläche 4 zu gestalten. Düngung und ist nicht erlaubt.~~

~~Obstbaumschnitt erfolgt nicht. Mahd erfolgt zweimal im Jahr nach der Hauptblütezeit.~~

- 1.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Auf der Fläche sind Wildblumen anzusäen und Bereiche als Magerrasen zu entwickeln.

Für das Anpflanzen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden.

Arten:	<del>Obstgehölze 2. Wuchsordnung: 20 Obstbäume alter mecklenburger Sorten veredelt: Apfel, Birne, Schattenmorelle, 2 Nußbäume (Juglans regia) Wildrosen (Rosa spec.)</del>
Pflanzqualität:	<del>Gehölze 2. Wuchsordnung: Stammumfang 12 cm Sträucher: 20 Sträucher auf 100 m<sup>2</sup> Fläche, 100 cm Höhe Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 10 m untereinander anzupflanzen.</del>
Pflanzqualität:	Hochstamm, mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung, Es ist je 100 m <sup>2</sup> Grünlandfläche ein Obstbaum anzupflanzen.

Arten:

- Apfelsorten (Malus spec.):
  - „Mecklenburger Königsapfel“,
  - „Mecklenburger Orangenapfel“,
  - „Doppelmelone“,
  - „Doppelter Nonnenapfel“,
  - „Gelber Richard“
  - „Prinzenapfel“
  - „Doberaner Renette“
  - „Träubchenapfel“
- Birnensorten (Pyrus spec.):
  - „Augustbirne“,
  - „Grumbkower Butterbirne“
  - „Goldrenette Römischer Kikker“
  - „Gräfin von Paris“
  - „Wallbirne“
  - „Klevenowsche Birne“.
- Kirschsorten (Prunus spec.):
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - „Schneiders Späte Knorpelkirsche“,
  - „Hedelfinger Riesenkirsche“
  - „Kassens Frühe Herzkirsche“.
- Pflaumensorten (Prunus spec.):
  - „Frühe Fruchtbare“,
  - „Italienische Zwetsche“.

#### Pflanzfläche 5:

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist:

- a) soweit diese als Sukzessionsfläche ausgewiesen ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Mahd erfolgt nur dann, wenn es als Pflegemaßnahme notwendig erscheint.
- b) soweit diese mit Anpflanzungsgeboten für lockere Gehölzpflanzungen ausgewiesen ist, sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*),  
Lärche (*Larix decidua*),  
Roteiche (*Quercus borealis*),  
Stieleiche (*Quercus robur*)

Fichte (*Picea abies*) *nur vereinzelt*  
Kastanie (*hippocastanum*) *als Randbepflanzung*  
Lärche (*Larix decidua*) *nur vereinzelt*

#### Pflanzfläche 7:

##### *Sträucher:*

Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Heckenrosen (*Rosa spec.*)  
Weißdorn (*Crataegus oxycantha*)  
Wilde Kirsche (*Carasus avium*)  
Holunderarten (*Sambucus spec.*)

#### Pflanzflächen 8 – 14:

##### *ein Baum je Pflanzfläche:*

Arten: ~~Schwedische Mehlbeere (*sorbus intermedia*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Tulpenbaum (*Liriodendron*)  
Lärche (*Larix decidua*),~~

Pflanzqualität: ~~1. Wuchsordnung, 3-jährig~~

#### Private Grünflächen:

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauses ist auf den Grundstücken mindestens ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Falls eine Einfriedung mit Hecken erfolgt, sind nur die nachfolgenden Arten zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

Flachdächer (z.B. Carports) sind mit Grasdach anzulegen oder dicht mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## 2. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

### 2.1 Einzelbäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass je Grundstück ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Hauses ist auf den Grundstücken mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 2.2 Hecken als Einfriedung

Für Einfriedungen von Grundstücken durch Hecken sind nur nachfolgende Arten zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)

### 2.3 Dachbegrünung

~~Flachdächer (z.B. Carports) sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Grasdach anzulegen oder dicht mit Kletterpflanzen zu begrünen.~~

## 3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Anlage einer Streuobstwiese

Es ist innerhalb des Plangebietes innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen auf dem Flurstück 60/52 und dem Flurstück 5 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Böken eine Streuobstwiese anzulegen.

Es sind für die Ausgleichsfläche heimische und standortgerechte Obstgehölze gemäß Pflanzliste in folgender Pflanzqualität zu verwenden:

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 14/16 cm  
Stammumfang mit Verankerung,

Arten:

- Apfelsorten (*Malus spec.*):
  - „Mecklenburger Königsapfel“,
  - „Mecklenburger Orangenapfel“,
  - „Doppelmelone“,
  - „Doppelter Nonnenapfel“,
  - „Gelber Richard“
  - „Prinzenapfel“
  - „Doberaner Renette“
  - „Träubchenapfel“
- Birnensorten (*Pyrus spec.*):
  - „Augustbirne“,
  - „Grumbkower Butterbirne“
  - „Goldrenette Römischer Kikker“
  - „Gräfin von Paris“
  - „Wallbirne“
  - „Klevenowsche Birne“.

- Kirschsorten (Prunus spec.):
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - „Schneiders Späte Knorpelkirsche“,
  - „Hedelfinger Riesenkirsche“
  - „Kassens Frühe Herzkirsche“.
- Pflaumensorten (Prunus spec.):
  - „Frühe Fruchtbare“,
  - „Italienische Zwetsche“.

Es sind insgesamt 40 Obstgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Es ist die Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss anzulegen, die instand zu halten ist.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind bei einem Ausfall von mehr als 10% Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Zudem ist ein Gehölzschnitt für mindestens 5 Jahre zu gewährleisten. Frühstens nach dem 5. Standjahr erfolgt der Abbau der Schutzeinrichtung.

Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen. Die Ersteinrichtung erfolgt durch spontane Selbstbegrünung oder durch die Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut).

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die Grünfläche zweimal jährlich zwischen dem 01. Juli und 30. Oktober zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist ein jährlicher Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mahdgutes nicht vor dem 01. Juli durchzuführen.

Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

## IV. HINWEISE

### 1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V ([GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 2. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Vom Auskunftersuchen einer Kampfmittelbelastungsauskunft für die in Rede stehende Fläche beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor Bauausführung kann abgesehen werden, da die Fläche als öffentlicher Badestrand genutzt wird.

### **3. BODENSCHUTZ**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

### **4. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

### **5. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG**

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Ausgleichsflächen gemäß der Berechnung nach HZE 2018 für das Baugebiet berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV wird eine Teilaufhebung für Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. IV durchgeführt, die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsflächen betrifft. Auf die nicht mehr erforderliche Ausgleichsfläche:

- mangels Eingriffsflächen für nicht genehmigte Baugebiete oder
- Reduzierung des Ausgleichsumfangs auf Grund der Überarbeitung der Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach HZE 2018 (im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes),

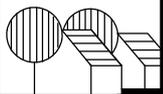
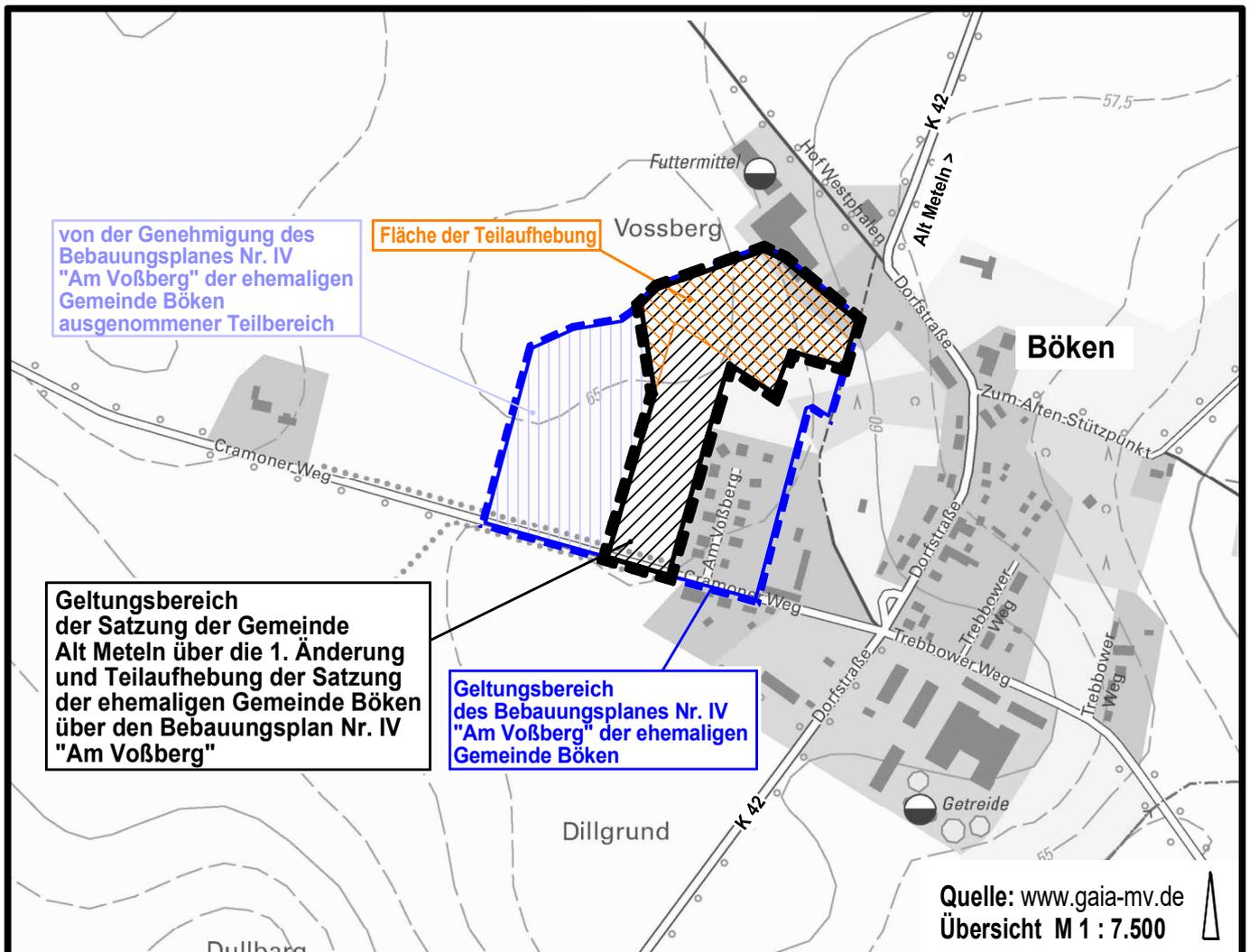
kann in den Planfestsetzungen verzichtet werden. Für diese Flächen erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes.

Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV für die Bestimmung der neuen Planungsziele und für die Aufhebung der Regelungen zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht mehr benötigt werden, erstellt.

# SATZUNG

## DER GEMEINDE ALT METELN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DER SATZUNG DER EHEMALIGEN GEMEINDE BÖKEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. IV "AM VOßBERG"

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

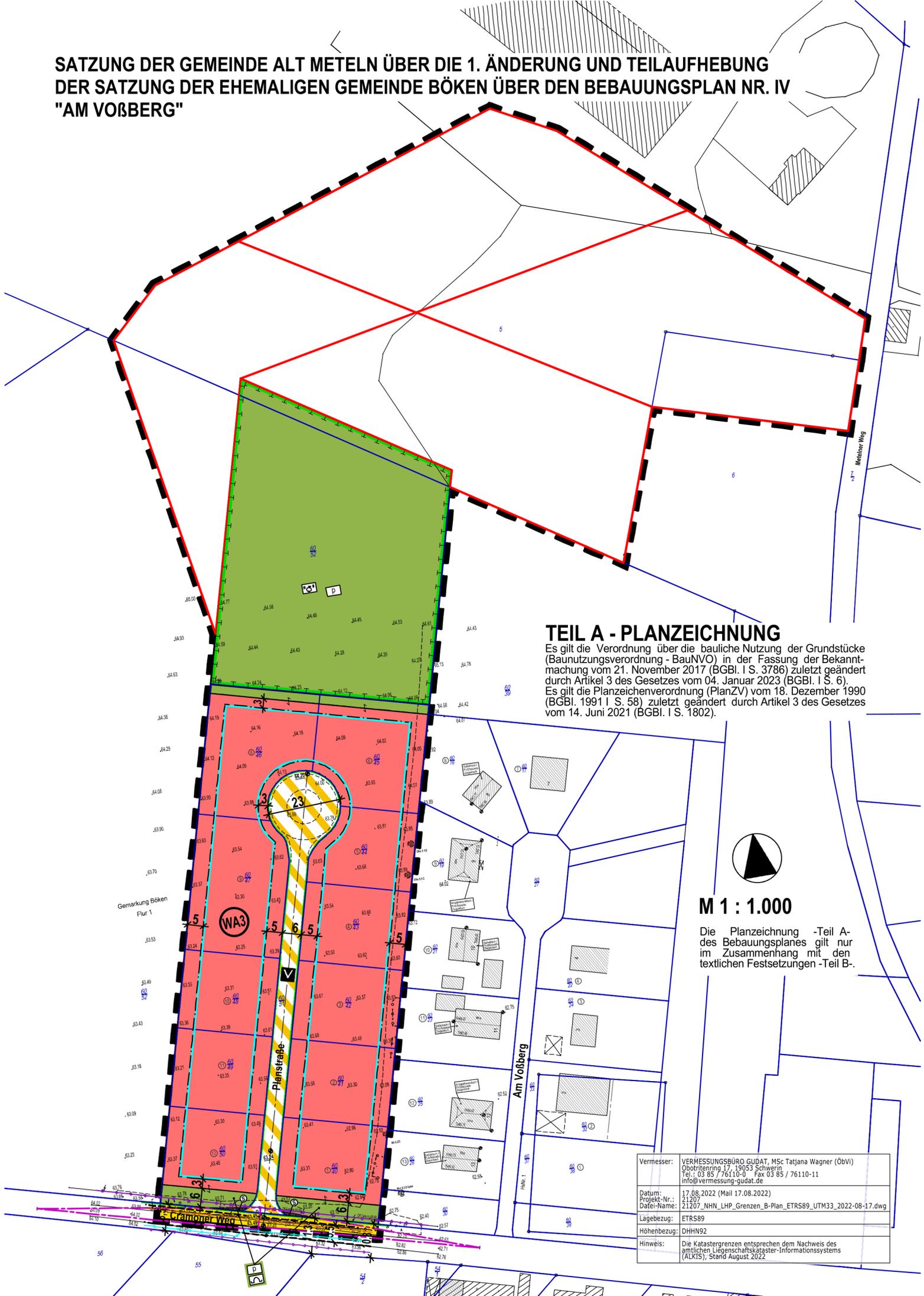
Planungsstand: 22. Februar 2023

**ENTWURF**

**AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. IV DER GEMEINDE ALT METELN  
MIT KENNZEICHNUNG  
DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. IV**



**SATZUNG DER GEMEINDE ALT METELN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DER SATZUNG DER EHEMALIGEN GEMEINDE BÖKEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. IV "AM VOßBERG"**



**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**M 1 : 1.000**

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO GUDAT, MSc Tatjana Wagner (Öbv) Obotritening 17, 19053 Schwerin Tel.: 03 85 / 76110-0 Fax 03 85 / 76110-11 info@vermessung-gudat.de
Datum:	17.08.2022 (Mail 17.08.2022)
Projekt-Nr.:	21207
Datei-Name:	21207_NHN_LHP_Grenzen_B-Plan_ETRS89_UTM33_2022-08-17.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN92
Hinweis:	Die katastergrenzen entsprechen dem Nachweis des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS), Stand August 2022

# NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>WA3</b>
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,40
Bauweise	
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,50m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 10,00m
Dachneigung	DN 22° - 45°
Dachform	SD / KWD / WD

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
0,40	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,40	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH <sub>max</sub> 4,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> 10,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN</b>		
o	offene Bauweise	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
	Straßenverkehrsfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich - öffentliche Mischverkehrsfläche	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
	Grünfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	Schutzpflanzung	
	Obstwiese	
<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV der Gemeinde Alt Meteln	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV "Am Voßberg" der ehemaligen Gemeinde Böken	



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,  
hier: Sichtflächen (S)



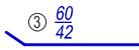
Höhenbezugspunkt - Höhenlage der Straßenachse in Meter über NHN  
im DHHN92

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SD / KWD / WD Satteldach / Kruppelwalmdach / Walmdach

DN 22° - 45° Dachneigung (DN) zwischen 22° bis 45°

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer mit geplante Hausnummer



vorhandener sonstiger Baum / Hecke

vorhandener Zaun

° 63.57

Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN92



Bemaßung in Metern



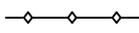
Sichtdreieck



Vermutlicher Verlauf von Leitungen;



- oberirdische Telekom-Leitung



- unterirdische Telekom-Leitung



- unterirdische Stromleitung



- unterirdische Gasleitung (Mitteldruck)



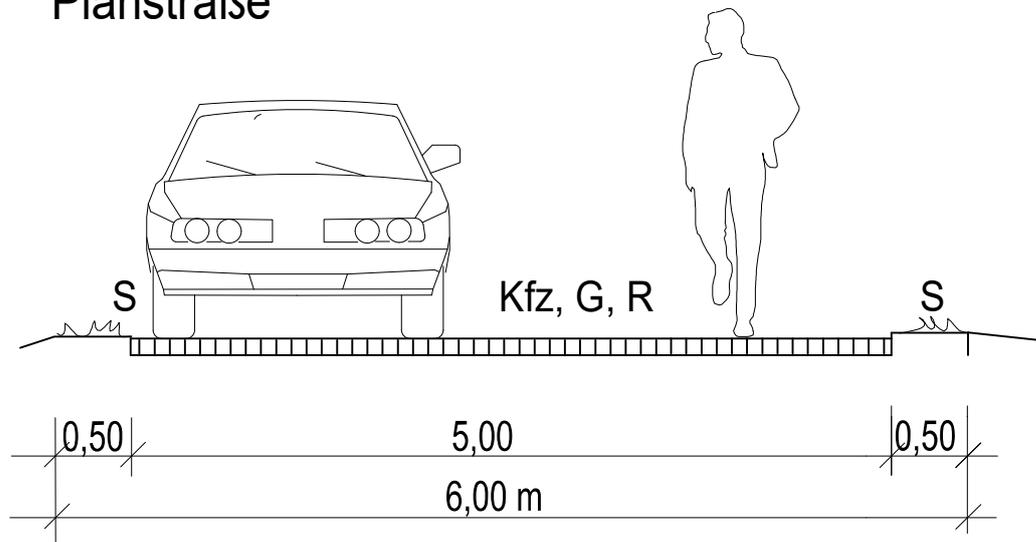
- unterirdische Trinkwasser-Leitung



geplante Fahrbahn 5,50m

# EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

## Planstraße



### LEGENDE

- Kfz - Kraftfahrzeuge/Fahrbahn
- G - Gehweg
- R - Radweg
- S - Sicherheitsstreifen/Bankett

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im ..... am ..... erfolgt.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt ..... öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Alt Meteln, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....  
(Stempel) .....  
Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Alt Meteln, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Alt Meteln, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Internetadressen und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

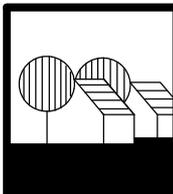
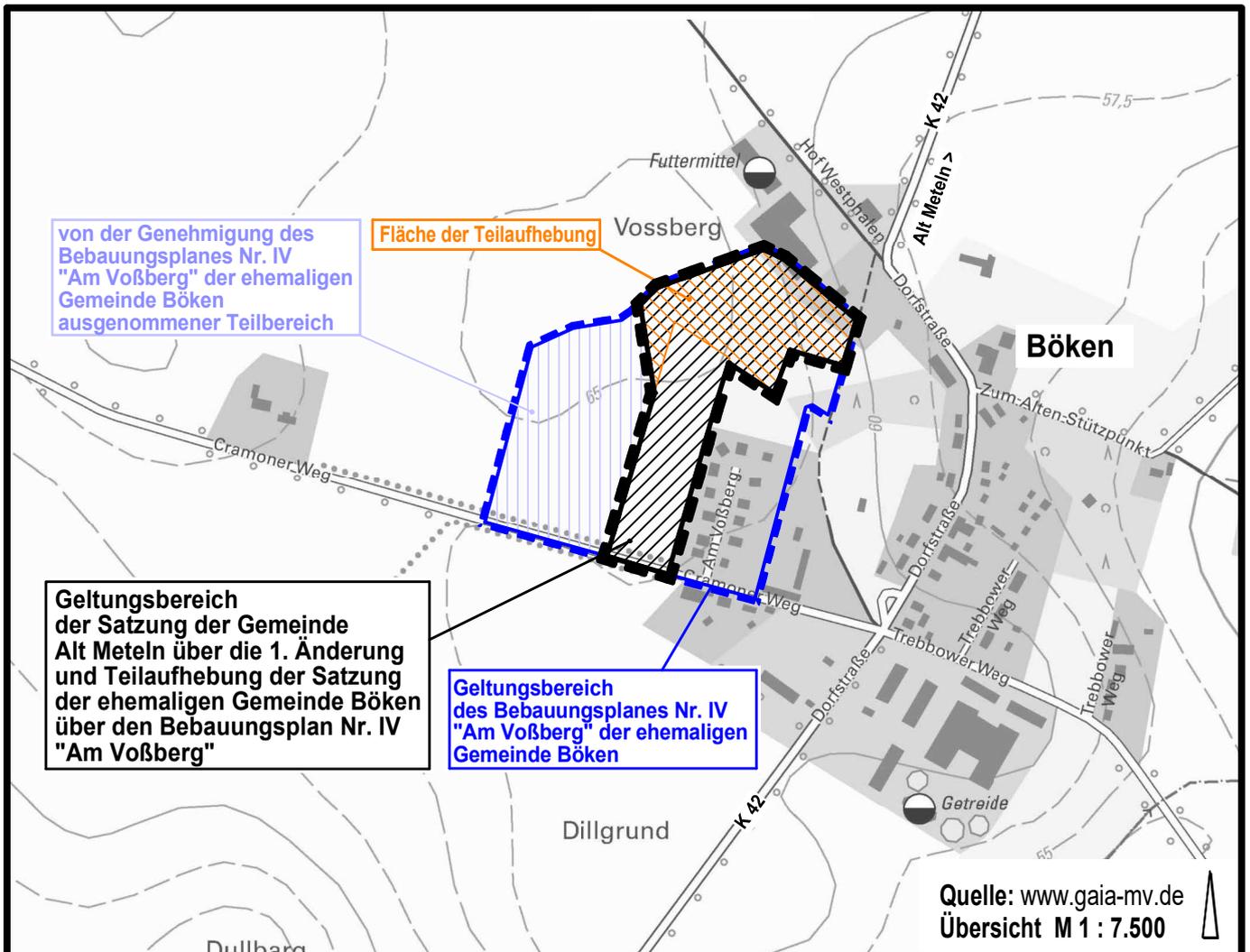
Alt Meteln, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

**SATZUNG  
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER EHEMALIGEN GEMEINDE BÖKEN ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. IV "AM VOßBERG" DER GEMEINDE ALT METELN  
GEMÄß § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6), und Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Meteln vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Böken über den Bebauungsplan Nr. IV "Am Voßberg" der Gemeinde Alt Meteln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG DER GEMEINDE ALT METELN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DER SATZUNG DER EHEMALIGEN GEMEINDE BÖKEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. IV "AM VOßBERG"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 22. Februar 2023

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Alt Meteln über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken über den Bebauungsplan Nr. IV „Am Voßberg“ im Verfahren gemäß § 13 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Erfordernis der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV	5
1.3	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.4	Plangrundlage	5
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6	Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
<b>2.</b>	<b>Wahl des Planverfahren</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	7
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Landschaftsplan	9
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
4.3	Ver- und Entsorgung, Verkehr	10
4.4	Naturräumlicher Bestand	10
4.5	Sonstiges	10
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Höhenlage	12
6.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
6.6	Verkehrsflächen	12
6.7	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12

6.8	Sonstige Festsetzungen	13
<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltschützende Belange</b>	<b>15</b>
9.1	Schutzgebiete/ Schutzobjekte	15
9.1.1	Natura 2000-Gebiete	15
9.1.2	Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)	16
9.1.3	Gesetzlich geschützte Biotope	17
9.1.4	Trinkwasserschutzgebiete	18
9.1.5	Baumschutz	19
9.2	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	19
9.2.1	Bestandsaufnahme nach Begehung und Luftbild (2022)	19
9.2.2	Eingriffsermittlung	20
9.2.3	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	30
9.3	Regelung der Ausgleichs- und Ersatzflächen für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. IV	31
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>35</b>
<b>12.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>35</b>
12.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	35
12.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	36
12.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	36
12.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	36
12.5	Verkehrliche Auswirkungen	36
12.6	Auswirkungen auf die Umwelt	36
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>37</b>
<b>1.</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>37</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>37</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV	5
Abb. 2: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm	8
Abb. 3: RREP WM – Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
Abb. 4: Lage und Ausdehnung der internationalen Schutzgebiete (GGB), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab	15
Abb. 5: Lage und Ausdehnung der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab	16
Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	17
Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt	18
Abb. 8: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	18
Abb. 9: naturräumlicher Bestand, Eingriff und Wirkzonen	22
Abb. 10: Ausgleichsmaßnahme	28
Abb. 11: Eingriffs- und Ausgleichsflächen des B-Plan Nr. IV	33
Abb. 12: Geltungsbereich und Ausgleichsflächen des B-Planes Nr. 4 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. IV	34

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Flächenbilanz	14
Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	20
Tab. 3: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	20
Tab. 4: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	23
Tab. 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	24
Tab. 6: Multifunktionaler Kompensationseingriff	24
Tab. 7: interne Kompensationsmaßnahme	30
Tab. 8: Übersicht über die Flächenäquivalente Bedarf und Planung	31

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes**

Die ehemalige Gemeinde Böken hat den Bebauungsplan Nr. IV in Böken in den 1990er Jahren aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und damit Stärkung des Wohnstandortes zu schaffen, ebenso für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Teil des Bebauungsplanes wurde bereits realisiert; ein weiterer Teil steht noch für die Umsetzung bereit.

Nunmehr besteht die konkrete Absicht eines Vorhaben-/ Erschließungsträgers den zweiten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes mit zugehörigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Veränderte Anforderungen an die Erschließung sowie eigentumsrechtliche Belange führten dazu, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden sollen. Einhergehend erfolgt die Überprüfung des Ausgleichs- und Ersatzumfangs unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Regelungen. In diesem Zusammenhang erfolgt die Überprüfung der Notwendigkeit der Vorhaltung von Flächen für den Ausgleich und Ersatz, die in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. IV geregelt und festgesetzt sind.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. IV hat für die westlich des bereits realisierten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) an der Straße "Am Voßberg" (Planstraße A) die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung eines weiteren Wohngebietes (WA 2, WA 3 teilw.) geschaffen; gleichfalls für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die ursprünglich mit der Planung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete (WA 3 teilw., WA 4, WA 5) sowie festgesetzte Grünflächen wurden von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. IV durch den Landkreis Nordwestmecklenburg vom 13. Mai 1996 ausgenommen. An der Schaffung eines Wohngebietes im Bereich WA 2, WA 3 teilw. entlang der Planstraße B soll weiterhin festgehalten werden. Nunmehr bestehen folgende Zielsetzungen

- die Verkehrsfläche (Planstraße B) soll angepasst werden,
- die Baugebietsfläche soll den heutigen Grundstücksverhältnissen angepasst werden,
- die Ausgleichs- und Ersatzbelange für das angepasste Baugebiet sollen entsprechend den aktuellen gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt werden,
- in diesem Zusammenhang sollen die Festsetzungen der Grünflächen, die für die Ausgleichs- und Ersatzbelange der von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereiche festgesetzt wurden, mit dem Aufstellungsverfahren der 1. Änderung aufgehoben werden. Die Festsetzung wird nicht weiter benötigt. Für den Bereich des bereits realisierten Baugebiets sowie der zugehörigen Grünflächen/ Ausgleichs- und Ersatzflächen bleibt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. IV als planungsrechtliche Grundlage weiterhin bestehen.

## 1.2 Erfordernis der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach dem geltenden Planungsrecht für den Bebauungsplan Nr. IV für den Teilbereich. Da innerhalb des Bebauungsplanes andere Ziele verfolgt werden, ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. In diesem Zusammenhang werden auch die Ausgleichs- und Ersatzregelungen überarbeitet.

## 1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV befindet sich in Böken und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den landwirtschaftlichen Betrieb (Ackerbaubetrieb Gut Böken),
- im Osten: durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Straße "Am Voßberg",
- im Süden: durch den Cramoner Weg (teilweise in den Geltungsbereich einbezogen),
- im Westen und Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

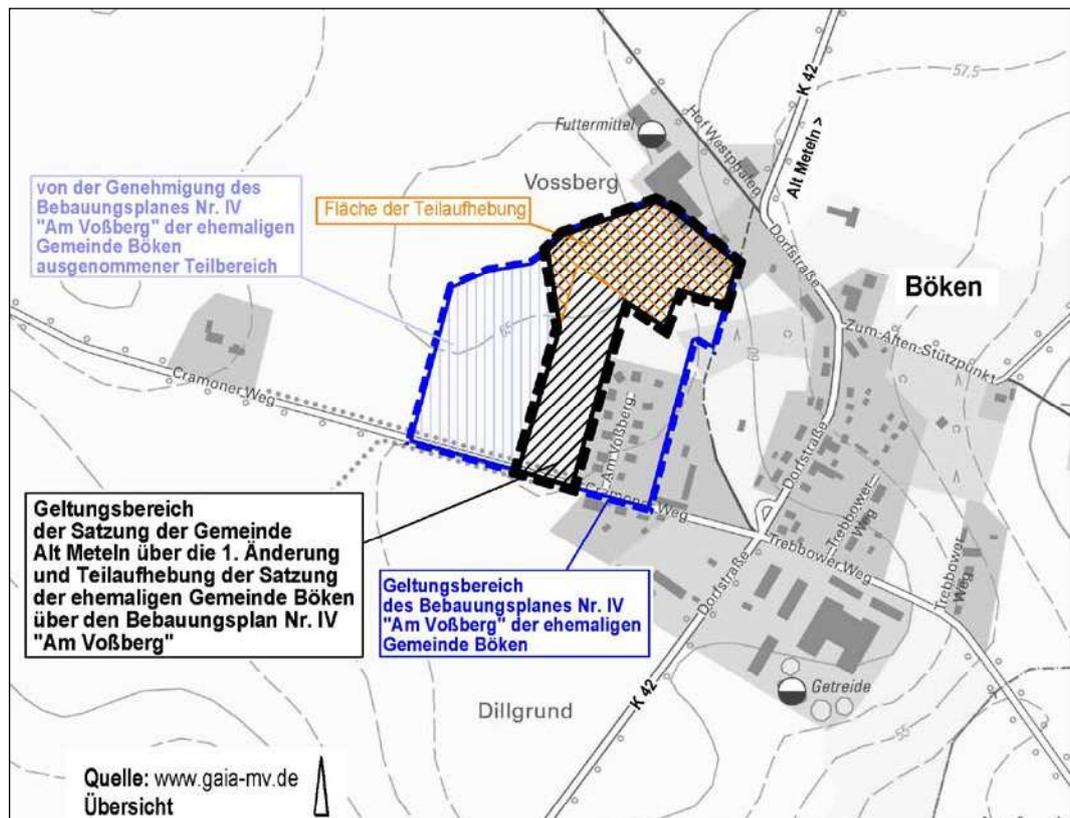


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV (Quelle: www.gaia-mv.de, mit Bearbeitung, ohne Maßstab)

## 1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Gudat, MSc Tatjana Wagner (ÖBVI), Obotritenring 17, 19053 Schwerin, mit Lagebezug: ETRS89, Höhenbezug: DHHN92, vom August 2022.

## **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A mit Planzeichenerklärung,
- Text-Teil B
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## **1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

## **2. Wahl des Planverfahren**

Der § 13 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Änderung eines Bebauungsplanes ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen, d.h. von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften in einzelnen, abschließend aufgezählten Punkten, abzuweichen. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die planerische Konzeption, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, besteht weiterhin; der planerische

Grundgedanke bleibt erhalten. Die Abweichungen mit der 1. Änderung werden als gering eingeschätzt und ohne Einfluss auf die planerische Konzeption bewertet. Da die Teilaufhebung Flächen betrifft, die ohnehin aufgrund der Herausnahme eines Plangebietsteils ohne Belang wären, wird auch die Teilaufhebung von Flächen als gering und ohne Einfluss auf die planerische Konzeption eingeschätzt.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Es wird unter dem Aspekt der Verfahrensbeschleunigung auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit wird am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 werden für die Gemeinde Alt Meteln, Ortsteil Böken folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Oberzentrums Schwerin.
- Die Gemeinde liegt östlich der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen.
- Die Gemeinde liegt direkt westlich eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.
- Der Ortsteil Böken der Gemeinde Alt Meteln befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Trinkwasser.

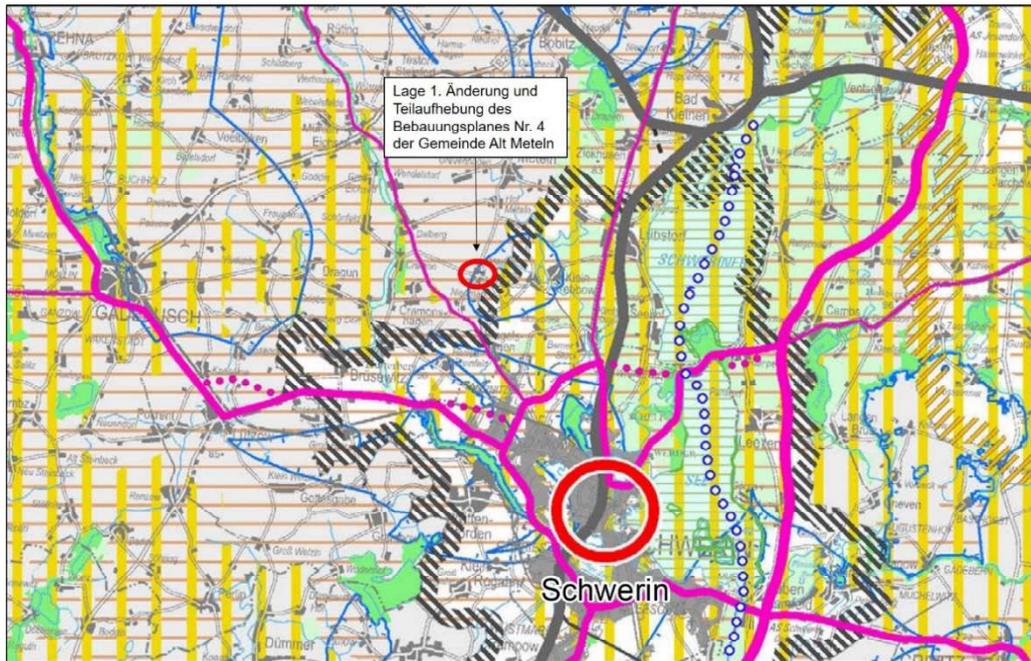


Abb. 2. LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

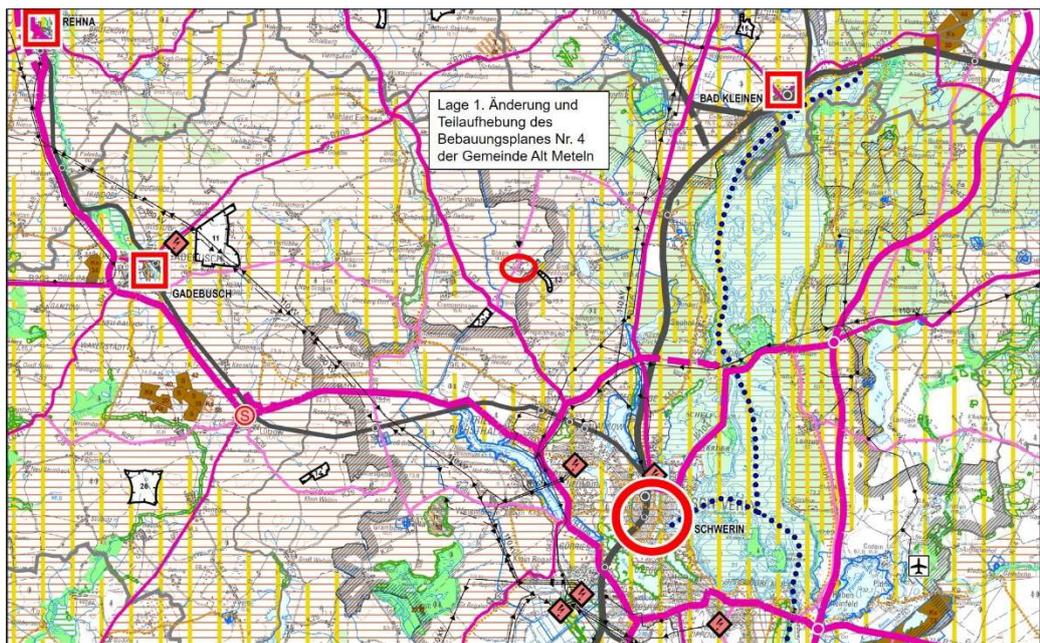


Abb. 3: RREP WM – Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin.
- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Oberzentrums Schwerin. Die Gemeinde Alt Meteln gehört zum Stadt-Umland-Raum Schwerin, jedoch nicht der Ortsteil Böken (RREP WM 3.1.2 (5) Stadt-Umland-Räume).

- Die Gemeinde Alt Meteln ist dem Mittelbereich Schwerin, Nahbereich Schwerin zugeordnet.
- Die Gemeinde selbst befindet sich nicht innerhalb eines Tourismusraumes/ Tourismusentwicklungsraumes. Westlich und östlich der Gemeinde Alt Meteln befinden sich Tourismusräume/ Tourismusentwicklungsräume.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Die Gemeinde befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
- Die Landesstraße 03 Schwerin – Grevesmühlen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die Ortsanbindung Böken - Alt Meteln gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2002) der ehemaligen Gemeinde Böken sind für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV folgende Darstellungen getroffen:

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
- Grünfläche, teilw. mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB),
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Nachrichtlich wurde ein Bodendenkmal, dessen Beseitigung oder Veränderung nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf, übernommen.

Die Ausgleichsflächen wurden mit der vorliegenden 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV reduziert; der Flächennutzungsplan ist mit einem nächsten Änderungsverfahren anzupassen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Entwicklungsgebot eingehalten ist.

### **3.4 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan liegt für das Gebiet der Gemeinde nicht vor. Somit sind Belange eines Landschaftsplanes nicht zu berücksichtigen. Vorgaben aus übergeordneten landschaftlichen Planungen und Programmen, wie dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Mecklenburg-Vorpommern liegen nicht vor.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. IV (§ 30 BauGB).

#### **4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Teilaufhebung ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehr**

Der Cramoner Weg ist vorhanden.

Der Bestand an Anlagen für die Ver- und Entsorgung ist während des Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

#### **4.4 Naturräumlicher Bestand**

Die Flächen im Änderungsbereich und auch für Ausgleichsflächen werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. In Straßenrandbereichen sind Flächen mit Gehölzbeständen vorhanden. Geschützte Einzelbäume sind nicht zu berücksichtigen.

#### **4.5 Sonstiges**

##### Bodenbelastungen

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Bodenbelastungsverdacht sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

##### Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen, die bereits als Baugebiete oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind den heutigen Anforderungen angepasst. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen.

#### **5. Städtebauliches Konzept**

Die planerische Zielsetzung besteht darin, die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. IV für diesen Teilbereich geringfügig zu ändern und an die heutigen Anforderungen anzupassen. Das Grundkonzept des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird nicht geändert.

##### Planungsalternativen

Planungsalternativen im Gemeindegebiet werden nicht untersucht, weil es sich um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der auch heute von den Zielsetzungen im Wesentlichen bestätigt wird. Planungsalternativen innerhalb des Gebietes werden nicht untersucht. Die Grundstruktur des Ursprungsbebauungsplanes wird aufrechterhalten.

## **6. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird beibehalten. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV waren keine Beschränkungen vorgesehen; es galt somit § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde unter Würdigung der Lage und der damit verbundenen städtebaulichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig sind.

Die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet wird mit der 1. Änderung unter Berücksichtigung der aktuellen Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeiten angepasst; im Norden wird anstelle der WA-Fläche eine Grünfläche festgesetzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde nicht festgesetzt.

Mit der 1. Änderung soll eine bessere Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht werden und es wurde nun eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet, da die Anzahl der Vollgeschosse mit "I" festgesetzt wurde und diese Kombination als ausreichend erachtet wird.

Die Fußbodenoberfläche wird präzisiert: Fertigfußboden. Somit wird Klarheit hergestellt, dass nicht der Rohfußboden gemeint ist. Außerdem ist der Fertigfußboden auch nach Beendigung der Baumaßnahme eindeutig nachzuprüfen.

Die Traufhöhe der Gebäude wurde geändert. Im Bebauungsplan Nr. IV war mindestens 2,00 m und maximal 3,80 m über dem Bezugspunkt zulässig. Um die Möglichkeit zu gewähren, dass Gebäude mit Drempe im Dachgeschoss entstehen können, wird nun die Traufhöhe mit maximal 4,50 m festgesetzt. Eine Mindesttraufhöhe wird nicht mehr als notwendig erachtet und nicht mehr festgesetzt.

Die Firsthöhe bleibt gleich (10,0 m über dem Bezugspunkt).

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird beibehalten. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die gemäß der Landesbauordnung M-V geltenden Regelungen zu Einhaltung der Abstandsflächen sind zu beachten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in der 1. Änderung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, so wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV.

In der 1. Änderung wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen vorgenommen. Die Baugrenzen sind mit einem Abstand zur Erschließungsstraße und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Baugrenzen wurden dem Verlauf der Erschließungsstraße angepasst.

#### **6.4 Höhenlage**

Mit der 1. Änderung wurde der Bezugspunkt für die Sockel-, First- und Traufhöhen eindeutig definiert und festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte wurden aus der Erschließungsplanung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet wird, übernommen und in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **6.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Festsetzung wird beibehalten.

#### **6.6 Verkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsfläche des Cramoner Weges wird als solche, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV, festgesetzt. Es wurde das Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches komplett als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Cramoner Weg ist bereits vorhanden. Eine Neugestaltung des Straßenquerschnitts könnte unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Gesamtbreite des Flurstücks in der Zukunft vorgenommen werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den Cramoner Weg ist herzustellen.

Die Festsetzung erstreckt sich bis auf die Mittelachse der Straße, so wie der Geltungsbereich.

Die Planstraße wurde entsprechend der bereits vorangetriebenen Erschließungsplanung festgesetzt. Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV ist eine Sackgasse mit einer Wendeanlage geplant. Auf eine Aufweitung im zentralen Bereich, wie in dem Bebauungsplan Nr. IV vorgesehen, ist nicht weiter das Planungsziel.

Die Straße wird nun innerhalb einer Fläche von 6 m anstelle von 5 m Breite geplant; die Anforderungen an die Erschließung werden berücksichtigt.

Nach wie vor ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" als öffentliche Mischverkehrsfläche geplant.

#### **6.7 Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zwischen dem Cramoner Weg und dem Baugebiet:

Es wird weiterhin eine private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. IV. Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen zur Abschirmung des Plangebietes gegenüber der Straße getroffen. Mit der 1. Änderung soll die Anpflanzung auf Sträucher beschränkt werden; die Anpflanzung von Bäumen wird nicht mehr verfolgt. Es ist eine starke Verschattung zu befürchten, die auch die Nutzung von

Solarenergie auf den Gebäuden einschränken würde. Es wurde eine Festsetzung getroffen, die dem dauerhaften Erhalt der Anpflanzung dient.

Grünfläche nördlich angrenzend an das WA:

Es wird eine private Grünfläche für die Anlage einer Obstwiese festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. IV war die Fläche überwiegend Bestandteil der festgesetzten Grünfläche; zu einem geringen Anteil wird Baugebietsfläche (WA) beplant. Die Festsetzung wurde neu getroffen; es sind heimische Arten zu nutzen. Weiterhin wurde festgelegt, wie die Flächen unterhalb der Obstgehölze zu nutzen sind. Es wurde eine Festsetzung getroffen, die dem dauerhaften Erhalt der Anpflanzung dient.

Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote:

Die bestehende Festsetzung wurde überarbeitet. Die Formulierungen wurden unter Bezugnahme auf die entsprechenden Rechtsgrundlagen überarbeitet, mit dem Ziel eindeutige, rechtssichere Festsetzungen zu erreichen. Inhaltlich hat sich nichts an den Vorgaben zur Bepflanzung mit Einzelbäumen geändert; die Heckenanpflanzung bei Einfriedungen wurde ebenfalls präzisiert. Von der Dachbegrünung wurde abgesehen, da hier eine zu starke Einschränkung des Eigentums einhergeht.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Zum Ausgleich für den Eingriff aufgrund des 2. Bauabschnittes soll innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 60/52 sowie auf einem Teil des Flurstücks 5 der Flur 1 der Gemarkung Böken eine Streuobstwiese angelegt werden. Die entsprechenden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen wurden nach den aktuell gültigen gesetzlichen Regelungen ermittelt und festgesetzt. Insgesamt sind hier 40 Obstbäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind nach den anerkannten Regeln vorzunehmen, die Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss sind anzulegen und mindestens während der 5jährigen Entwicklungspflege zu erhalten. Die Regelungen für die Flächen unterhalb der Obstgehölze wurden ebenfalls getroffen. Es wird weiterhin auf die Ausführungen unter dem Punkt "Eingriffs- Ausgleichsbilanz" dieser Begründung verwiesen.

## **6.8 Sonstige Festsetzungen**

Unter Berücksichtigung der bereits realisierten Planung sowie dem planerischen Ziel für das Allgemeine Wohngebiet gemäß der vorliegenden 1. Änderung wurden bzw. werden Flächen für die Realisierung des Ausgleichs und Ersatzes festgesetzt. Da die weiteren, ursprünglich geplanten, westlich gelegenen Baugebietsteile bereits von der Genehmigung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. IV ausgenommen wurden, sind hierfür auch keine Flächen für den Ausgleich und Ersatz mehr vorzuhalten. Die Gemeinde nutzt das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung gleichzeitig für die Aufhebung der Festsetzungen für diese Teilflächen. Somit wird eine Umgrenzung der Flächen für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt.

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Ausgleichsflächen gemäß der Berechnung nach HZE 2018 berücksichtigt. In gleicher Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird eine Teilaufhebung durchgeführt. Die nicht mehr erforderlichen Ausgleichsflächen, mangels Eingriffsflächen für nicht genehmigte Baugebiete

oder wegen Neubilanz entfallend (im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes) werden aufgehoben. Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die Bestimmung der neuen Planungsziele und für die Aufhebung der Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht mehr benötigt werden, erstellt.

Nach Durchführung und Abschluss des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung ist dann die Aufhebung von planungsrechtlichen Festlegungen aufgrund des Bebauungsplanes erreicht.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden vom Grundsatz her übernommen; einige Anpassungen wurden vorgenommen.

Die Dachform wurde um Walmdächer ergänzt.

Die Dachneigung wurde mit einem größeren Spektrum festgesetzt als vorher, so dass auch Gebäude mit einer geringen Dachneigung ab 22° entstehen können. Die Festsetzung zum Dachüberstand lässt nun eine etwas größere Tiefe bis 60 cm zu.

Auf die Festsetzungen zu den Wegen u.ä. wird komplett verzichtet; maßgeblich für die Versiegelung ist die GRZ.

Bei den Einfriedungen wurde auf die Festsetzung des Materials verzichtet.

## 8. Flächenbilanz

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Flächen in einer Größe von ca. 3,65 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Tab. 1: Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		<b>9.714</b>
WA	9.714	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>1.462</b>
Straßenverkehrsfläche	307	
Verkehrsfläche bes. ZB "V"	1.155	
<b>Grünflächen</b>		<b>6.519</b>
Schutzpflanzung, privat	360	
Obstwiese, privat	6.159	
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		<b>5.950</b>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.950	
<b>Sonstige Planzeichen</b>		<b>18.860</b>
Umgrenzung der Flächen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV	18.860	
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		<b>36.555 m<sup>2</sup> ≈ 3,65 ha</b>

## 9. Umweltschützende Belange

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV der ehemaligen Gemeinde Böken wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beachtlich. Es ist beachtlich, dass aufgrund des Bebauungsplanes Nr. IV bereits eine planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben besteht und entsprechende Auswirkungen auf die Umwelt bereits im Aufstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplanes geregelt wurden. Mit der Aufstellung der 1. Änderung wird das Konzept zur Entwicklung der Siedlungsflächen grundsätzlich weiterhin wie mit dem Bebauungsplan Nr. IV verfolgt.

### 9.1 Schutzgebiete/ Schutzobjekte

#### 9.1.1 Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildungen).

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 2334-306 „Kleingewässerlandschaft am Buchholz (nördlich Schwerin)“ ca. 3,1 km südöstlich des Plangebietes

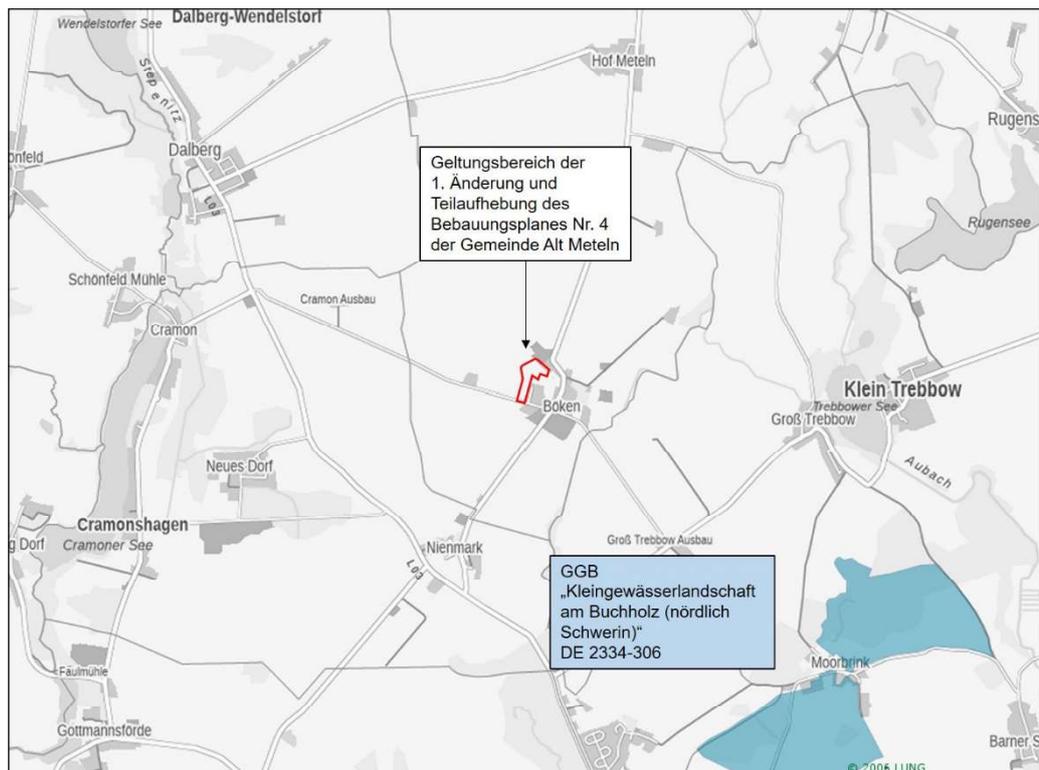


Abb. 4: Lage und Ausdehnung der internationalen Schutzgebiete (GGB), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Europäische Vogelschutzgebiete (VSG):

- DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast- Maurine“, ca. 2,7 km westlich des Plangebietes
- DE 2235-402 „Schweriner Seen“, ca. 3,1 km östlich des Plangebietes

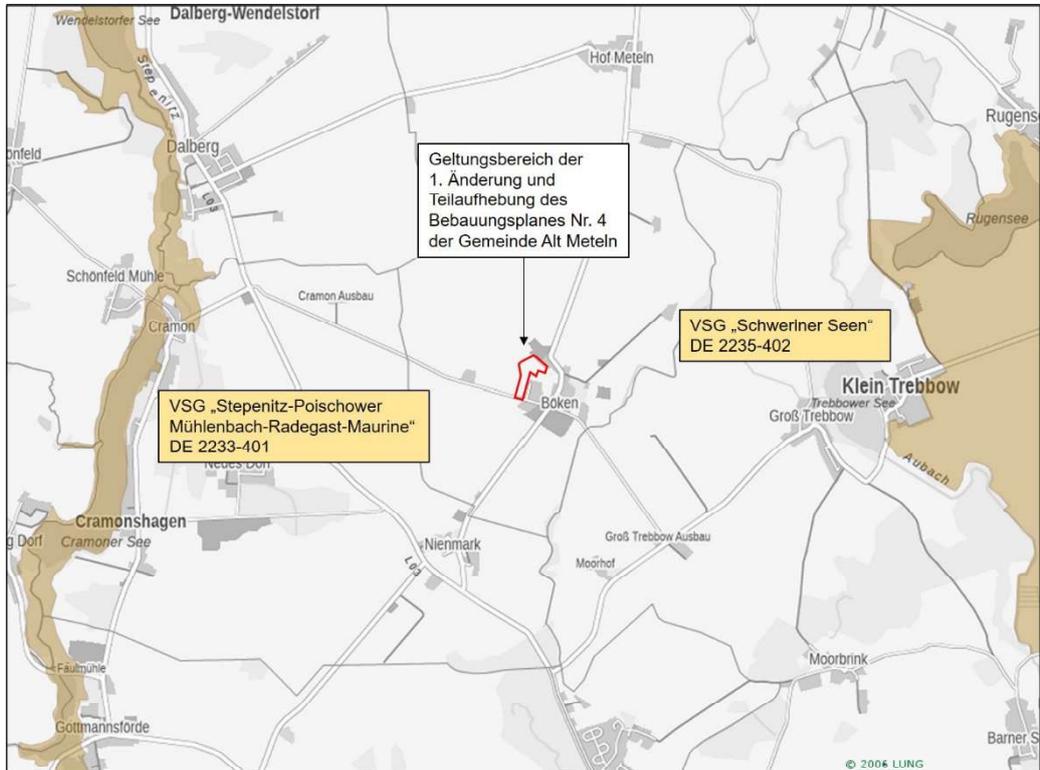


Abb. 5: Lage und Ausdehnung der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

### 9.1.2 Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

Folgende Landschaftsschutzgebiete befinden sich in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

Landschaftsschutzgebiet (LSG):

- „Stepenitztal“ (Nr. 017), ca. 1,8 km westlich des Plangebietes
- „Schweriner Außensee [Nordwestmecklenburg]“ (Nr. 138b), ca. 2,4 km östlich des Plangebietes

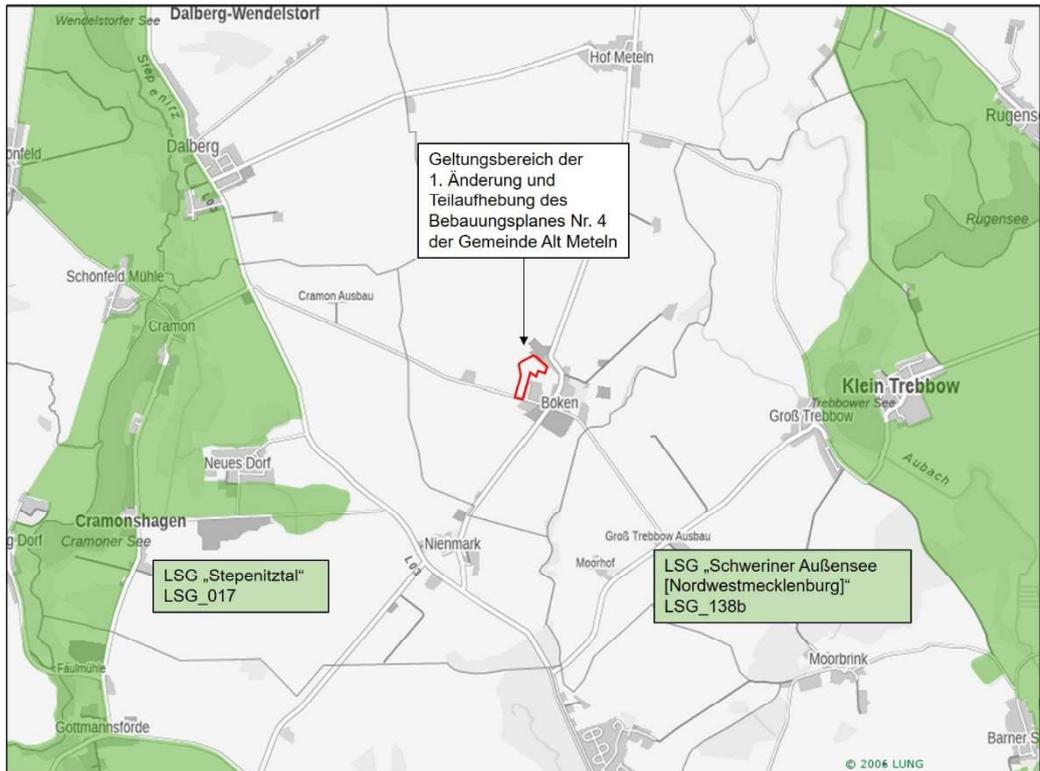


Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Die Fläche ist derzeit bereits mit dem Bebauungsplan Nr. IV beplant; bislang wurde die Realisierung nur auf einer Teilfläche vorgenommen; aufgrund des bestehenden Baurechts könnte jedoch bereits eine weitere Umsetzung der Planung erfolgen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderung und Teilaufhebung ist in Bezug auf die Auswirkungen auf die internationalen und nationalen Schutzgebiete keine andere Situation zugrunde zu legen und eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Planung ist nicht zu befürchten. Weiterhin liegt das Plangebiet in großer Entfernung zu den Schutzgebieten. Beeinträchtigungen der geschützten Arten und Artengruppen sowie der geschützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwarten.

### 9.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. In der Umgebung außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um Naturnahe Feldhecken, Naturnahe Feldgehölze und Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation. Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Hecke, Biotop-Nummer NWM19095, befindet sich unmittelbar am südlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches. Ein Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope ist nicht vorgesehen.

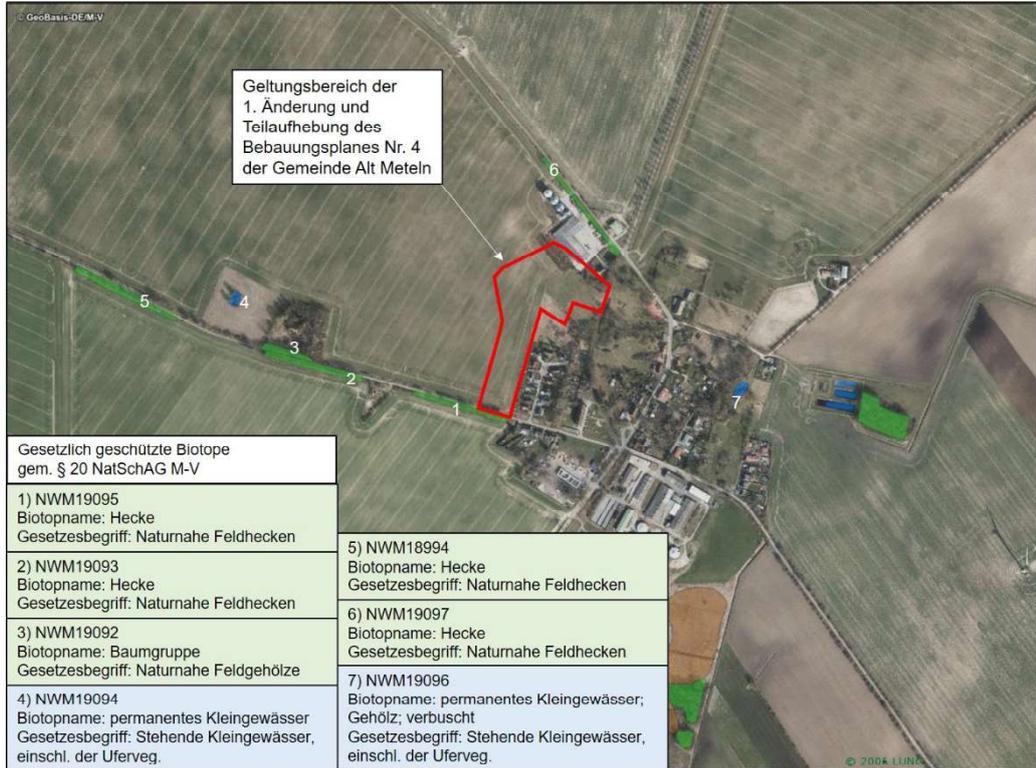


Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

### 9.1.4 Trinkwasserschutzgebiete

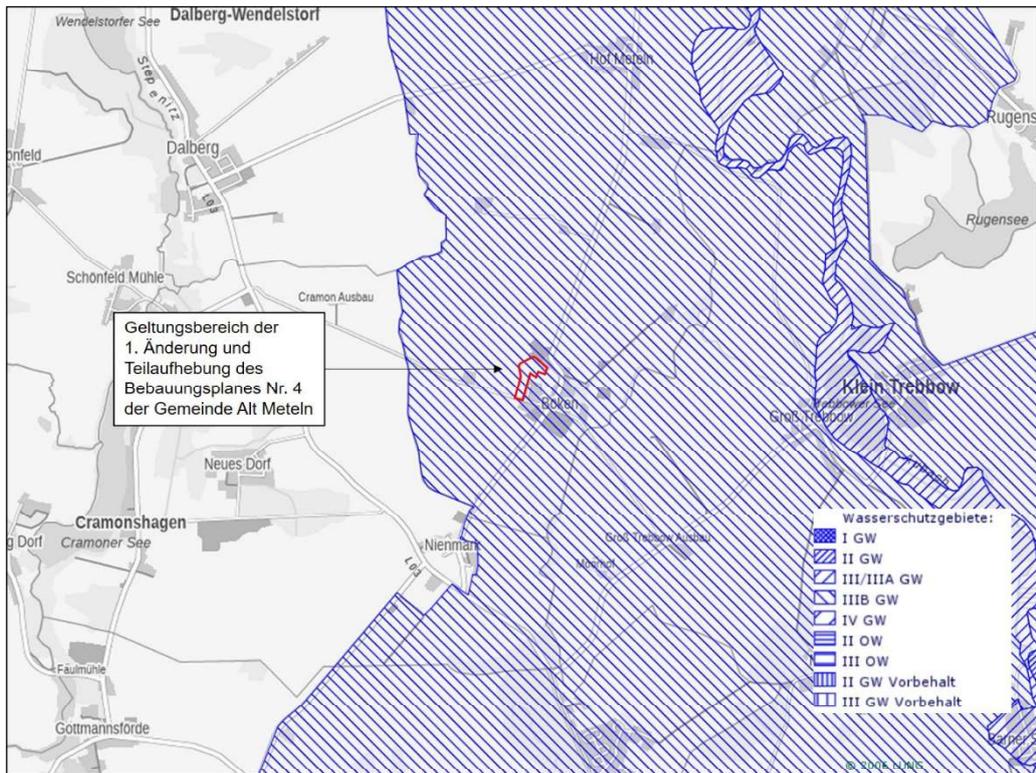


Abb. 8: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Februar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Schutzzone III B (Schwerin).

#### **9.1.5 Baumschutz**

Es sind keine geschützten Bäume gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V betroffen.

#### **9.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV werden die Ausgleichsflächen gemäß der Berechnung nach HZE 2018 berücksichtigt. In gleicher Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV wird eine Teilaufhebung durchgeführt. Die nicht mehr erforderlichen Ausgleichsflächen, mangels Eingriffsflächen für nicht genehmigte Baugebiete oder wegen Neubilanz entfallend (im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes) werden aufgehoben. Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV für die Bestimmung der neuen Planungsziele und für die Aufhebung der Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht mehr benötigt werden, erstellt.

##### **9.2.1 Bestandsaufnahme nach Begehung und Luftbild (2022)**

###### Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich in Böken angrenzend an den Cramoner Weg. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen landwirtschaftlichen Betrieb. Im Nordwesten und Westen grenzt das Plangebiet an Ackerflächen. Im Süden wird der Geltungsbereich vom Cramoner Weg mit angrenzendem geschützten Gehölzbiotop, abgegrenzt. Im Osten befinden sich Grundstücksflächen der Siedlungsbiotope.

###### Vorhandene Bestandsstrukturen im Plangebiet

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Das Plangebiet besteht zum Großteil aus einer Ackerfläche (ACS, Sandacker). Im Süden sind Grünflächen (RHU, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte) und Gehölzstrukturen (BLS, Laubgebüsch bodensaurer Standorte) vorhanden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Cramoner Weg (OVL, Straße).

## 9.2.2 Eingriffsermittlung

### Bestandsbiotope

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3,0
12.1.1	ACS	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,0

### Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 3: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

\* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: im Westen, Süden und Osten Wohnbebauung und der Cramoner Weg. Im Norden ist ein landwirtschaftlicher Betrieb, als Störquelle ermittelt worden.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Da sich die Fläche des gesamten Plangeltungsbereiches in einem Abstand von weniger als 100 m zu Störquellen befindet, wird auf die Darstellung des Lagefaktors im Bestandsplan verzichtet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

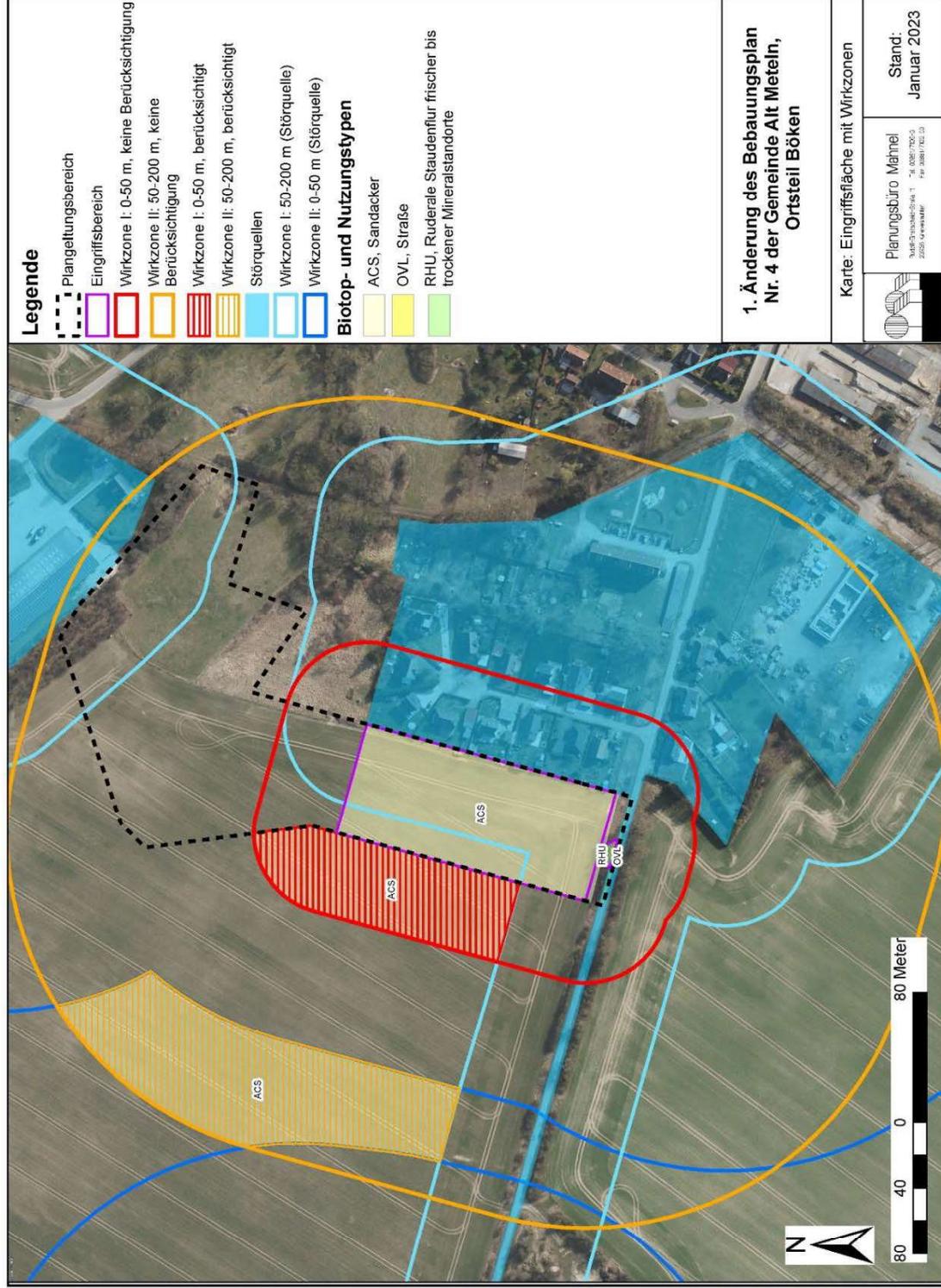


Abb. 9: naturräumlicher Bestand, Eingriff und Wirkzonen

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

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 4: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFA] (EFA = F x B x L)
RHU, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	80,00	3,0	0,75	180,00
ACS, Sandacker	10.784,00	1	0,75	8088,00
<b>Summe Funktionsverlust</b>	<b>10.864,00</b>			<b>8.268,00</b>

### Ermittlung der Versiegelung

Tab. 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Allgemeines Wohngebiet, maximale Versiegelung (GRZ (0,4) + Überschreitung (50%) = 0,6)	5.826,00	0,5	2.913,00
Verkehrsfläche (vollversiegelt)	1.154,00	0,5	577,00
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>6.980,00</b>		<b>3.490,00</b>

### Berechnung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen und für die Versiegelung und Überbauung mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich 50% Überschreitung, insgesamt 0,6 ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 11.758,00 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 6: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m <sup>2</sup> ]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	8.268,00
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	3.490,00
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>11.758,00</b>

### Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften</u></li> <li>• <u>Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.)</u></li> <li>• <u>Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.</u></li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)</u></li> <li>• <u>Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen)</u></li> <li>• <u>Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)</u></li> <li>• <u>Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten</u></li> <li>• <u>Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen</u></li> <li>• <u>Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe</u></li> </ul>
<b>Schutzgut Boden</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)</u></li> <li>• <u>Vorkommen seltener Bodentypen</u></li> <li>• <u>Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit</u></li> <li>• <u>Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden</u></li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung</u></li> <li>• <u>Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit</u></li> <li>• <u>Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet</u></li> <li>• <u>Heilquellen und Mineralbrunnen</u></li> </ul>
<b>Schutzgut Klima/ Luft</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung</u></li> <li>• <u>Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen</u></li> <li>• <u>Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)</u></li> </ul>

### Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen verbunden:

#### **Brutvögel:**

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

#### **Reptilien**

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

#### **Amphibien**

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien getroffen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

### Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Südwesten von Böken und grenzt im Osten und Süden an Siedlungsstrukturen. Das Plangebiet besteht bis auf den

straßenseitigen Hochstaudensaum mit Gebüsch im Süden ausschließlich aus Ackerflächen.

Das Plangebiet liegt so wie auch die benachbarten Gebäude, im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft bei Böken“. Das Plangebiet schließt sich an die vorhandene Bebauung von Böken an und stellt somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschützteheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Ermittlung des Kompensationsumfanges

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 11.758,00 m<sup>2</sup> EFÄ.

Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens soll eine interne Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 60/52 und dem Flurstück 5, der Flur 1 der Gemarkung Böken in der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ umgesetzt werden.

Der städtebauliche Vertrag zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss unter Berücksichtigung der Kenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren abschließend verhandelt und dann den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Auf der Fläche soll die Maßnahme 2.51 „Anlage von Streuobstwiesen“ aus der Anlage 6 aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018 umgesetzt werden.



Die innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegene Fläche stellt sich derzeit (Stand: Oktober 2022) als Sandacker (ACS) dar.

Die Streuobstwiese ist auf einer Fläche von rund **5.950 m<sup>2</sup>** anzulegen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich alte Kultursorten gemäß untenstehender Pflanzliste zu verwenden:

alte Kultursorten:

- Apfelsorten (*Malus spec.*):
- „Mecklenburger Königsapfel“
- „Mecklenburger Orangenapfel“
- „Doppelmelone“
- „Doppelter Nonnenapfel“
- „Gelber Richard“
- „Prinzenapfel“
- „Doberaner Renette“
- „Träubchenapfel“
- Birnensorten (*Pyrus spec.*):
- „Augustbirne“
- „Grumbkower Butterbirne“
- „Goldrenette Römischer Kikker“
- „Gräfin von Paris“
- „Wallbirne“
- „Klevenowsche Birne“
- Kirschsorten (*Prunus spec.*):
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- „Schneiders Späte Knorpelkirsche“
- „Hedelfinger Riesenkirsche“
- „Kassens Frühe Herzkirsche“
- Pflaumensorten (*Prunus spec.*):
- „Frühe Fruchtbare“
- „Italienische Zwetsche“

Auf der Ausgleichsfläche ist in Abständen zwischen 9 m und 12 m ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Ebenfalls werden Wildobstsorten in der Pflanzliste mit aufgeführt, da diese laut dem Artenschutzgutachter wertvollere Gehölzstrukturen für Brutvögel und Insekten sind. Eine 5-jährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Diese Schutz Einrichtung ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen.

Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen und maximal zweimal im Jahr ist eine Aushagerungsmahd zwischen dem 01.07. und 30.10 mit Abfuhr des Mähgutes im 1. bis 5. Jahr durchzuführen.

Ab dem 6. Jahr ist ein jährlicher Pflegeschnitt mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang nicht vor dem 01. 07. durchzuführen. Die Mahd ist mit einer Mahdhöhe von mindestens 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken durchzuführen. Das Ausbringen von Düngemitteln oder PSM ist nicht zulässig.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt 2.51 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen.

Mit einer, für den Eingriff auszugleichenden, Flächengröße von rund **5.950 m<sup>2</sup>** liegt die Maßnahme über der geforderten Mindestflächengröße von 5.000 m<sup>2</sup>. Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen. Mit der Herstellung eines vielfältig gestalteten Lebensraums wird die Strukturarmut innerhalb von Agrarlandschaften beseitigt.

Tab. 7: interne Kompensationsmaßnahme

interne Kompensationsmaßnahme (KM)	Fläche [m <sup>2</sup> ] der kompensationsmindernden Maßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächen- äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
Anlage von Streuobstwiese	3.236,40	3	0,5	4854,60
Anlage von Streuobstwiese	2713,60	3	0,85	6919,68
<b>Summe Interne KM</b>	<b>5.950,00</b>			<b>11.774,28</b>

### 9.2.3 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. IV der Gemeinde Alt Meteln ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 11.758,00 m<sup>2</sup> EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 11.758,00 m<sup>2</sup> EFÄ soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten/ Eingriffsflächenäquivalenten auf dem Flurstück 60/52 der Flur 1 der Gemarkung Böken in der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ realisiert werden.

Nach der Realisierung von 11.758,00 m<sup>2</sup> EFÄ kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 8: Übersicht über die Flächenäquivalente Bedarf und Planung

<b>Bedarf (= Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:  11.758,00 m <sup>2</sup> EFÄ	- Ausgleichsmaßnahme „Anlage von Streuobstwiesen“  11.774,00 m <sup>2</sup> KFÄ
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
<b>11.758,00 m<sup>2</sup> EFÄ</b>	<b>11.774,00 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

### 9.3 Regelung der Ausgleichs- und Ersatzflächen für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. IV

Anlass ist die Neubilanz für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV, für die Eingriffsflächen der Wohnbebauung und der Verkehrsflächen.

Um einen Bezug zur ursprünglichen Ausgleichsregelung herzustellen wurde eine Zuordnung der ursprünglich ermittelten Ausgleichsflächen zu den ursprünglich ermittelten Eingriffsflächen vorgenommen.

Somit steht jeder Eingriffsfläche E1, E2, E3, E4 und unabhängig von seiner Genehmigung eine Ausgleichsfläche zur Verfügung, es handelt sich um die Ausgleichsflächen A1, A2, A3, A4.

Bei der Genehmigung des Bebauungsplanes für die Eingriffsflächen 1 und 2 wurde überproportional Ausgleichsfläche zugeordnet ohne dass eine konkrete Bewertung der Sachverhalte erfolgt ist.

Nunmehr findet eine Neubewertung statt.

Dies führt dazu, dass proportional die Ausgleichsflächen den Eingriffsflächen zugeordnet wurden.

Die außerhalb des genehmigten Bereiches gelegenen Ausgleichsflächen A4 (und a4) werden nicht weiter beachtet.

Innerhalb des genehmigten Teilbereiches des Bebauungsplanes bleiben nach der Zuordnung Ausgleichsflächen für die Teilbereiche A1, A2, A3 und Rest A4. Da die Eingriffsflächen E3 und E4 entfallen, entfallen auch die Ausgleichsflächen A3, A4 und natürlich a3 und a4.

Für diese Bereiche wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes vorgenommen. Der Bereich A1, der dem Eingriffsbereich E1 zugeordnet ist, wird nicht weiter beachtet. Er bleibt außerhalb des Geltungsbereiches.

Da die Ausgleichsfläche 2, die ursprünglich zugeordnet wurde, nach Bewertung mit dem Modell HZE 2018 für die heutigen Eingriffsflächen zu groß gemessen

ist, auch in Bezug auf die gewählte Ausgleichsmaßnahme, entfällt auch ein Teil der Fläche A2 und kann aufgehoben werden.

Somit ergibt sich, dass in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Neuregelung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV für die Bebauung, für die Grünflächen und für die Ausgleichsflächen erfolgt und im Geltungsbereich auch die Aufhebung der nicht mehr relevanten Ausgleichsflächen einhergeht.



Abb. 11: Eingriffs- und Ausgleichsflächen des B-Plan Nr. IV

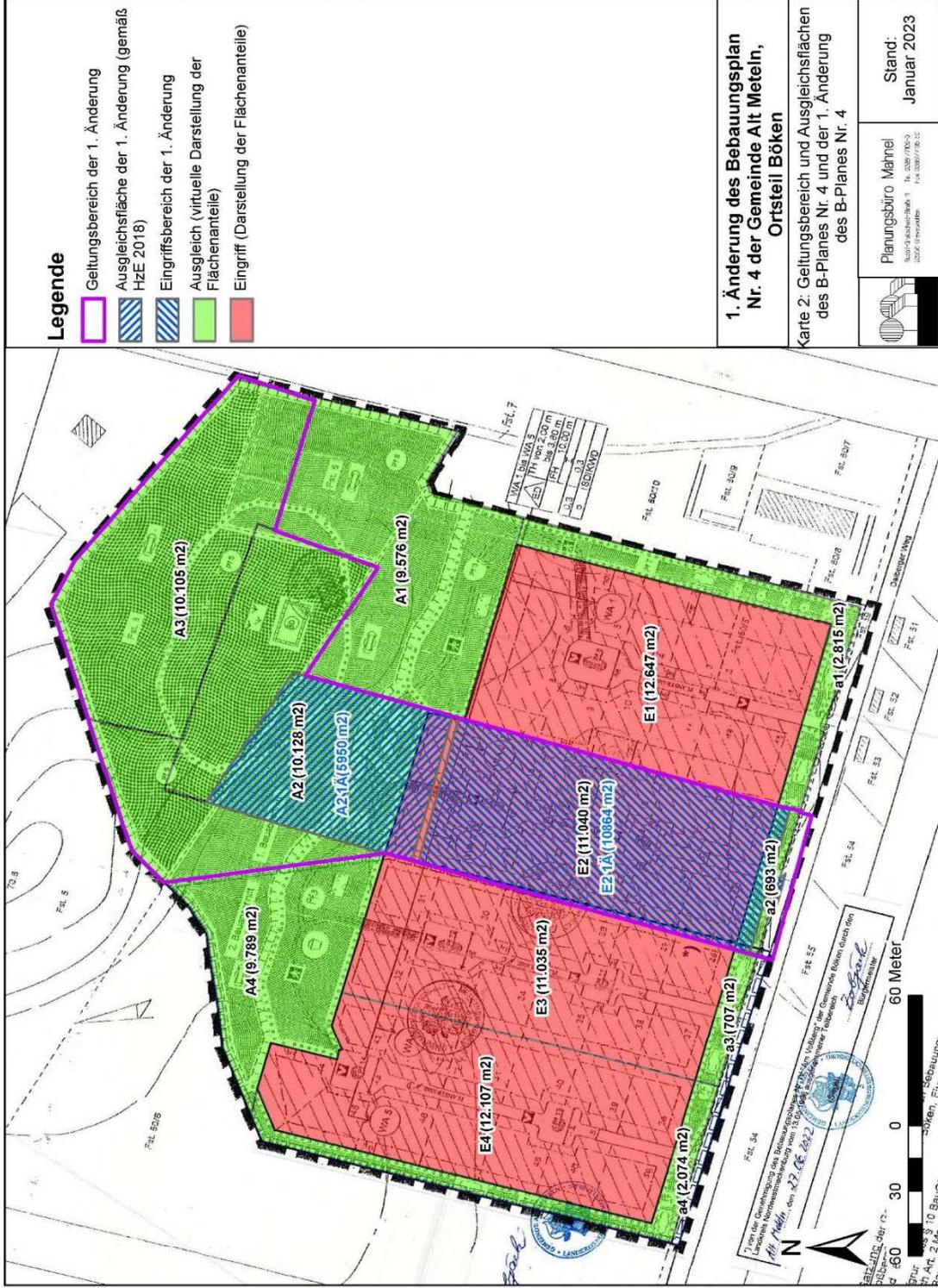


Abb. 12: Geltungsbereich und Ausgleichsflächen des B-Planes Nr. 4 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. IV

## **10. Immissionsschutz**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. IV mit seinen Festsetzungen ist derzeit bereits beachtlich.

Aufgrund der 1. Änderung und Teilaufhebung sind keine anderen Auswirkungen als aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes Nr. IV beachtlich.

## **11. Klimaschutz**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. IV mit seinen Festsetzungen ist derzeit bereits beachtlich.

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die als Baugebietsflächen (WA) festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits als Baugebietsflächen (WA) festgesetzt.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

## **12. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **12.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung**

Es wird eine bereits mit einem Bebauungsplan beplante Fläche in Böken überplant. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV. Eine Realisierung des Bebauungsplanes Nr. IV wurde bislang nur für einen Teilbereich vorgenommen; innerhalb der 1. Änderung noch nicht.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung wird das Konzept zur Entwicklung der Siedlungsflächen grundsätzlich weiterhin wie mit dem Bebauungsplan Nr. IV verfolgt.

## **12.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung**

Der Wohnstandort wird gesichert. Es wird nach wie vor die Nutzung für eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets vorbereitet, so dass aufgrund der 1. Änderung nicht mit einer Zunahme der Bevölkerung gegenüber dem Ursprungsplan zu rechnen ist. Real wird die Bevölkerung zunehmen, da bislang keine Umsetzung der Planung erfolgte.

## **12.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

## **12.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Es werden keine anderen Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen) unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erwartet. Real wird die Zunahme zu berücksichtigen sein, da bislang keine Umsetzung der Planung erfolgte.

## **12.5 Verkehrliche Auswirkungen**

Das Plangebiet in Böken ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde zu Fuß, per Fahrrad oder per Kraftfahrzeug erreichbar.

Aufgrund der vorliegenden Planung wird nicht mit anderen Auswirkungen als gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan gerechnet. Real wird ein Anstieg zu verzeichnen sein, da bislang keine Umsetzung der Planung erfolgte.

## **12.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Es werden keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. IV erwartet.

## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

### **1.        Billigung der Begründung**

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Meteln am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Alt Meteln, den

(Siegel)

.....  
Hans-Jürgen Zobjack  
Bürgermeister der Gemeinde Alt Meteln

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Alt Meteln durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
mahnel@pbm-mahnel.de