

# BV/10/25-011

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Moidentiner Weg“ der Gemeinde Hohen Viecheln

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 10.03.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Verkehr, Gemeindeentwicklung und Umwelt Hohen Viecheln (Vorberatung)	31.03.2025	Ö
Gemeindevertretung Hohen Viecheln (Entscheidung)	12.05.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Moidentiner Weg“ der Gemeinde Hohen Viecheln wurde seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft.  
Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit das Ergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Moidentiner Weg“ der Gemeinde Hohen Viecheln für das im beigefügten Übersichtsplan dargestellte Gebiet innerhalb der Ortslage/Gemarkung Hohen Viecheln in nördlicher Ortsrandlage von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg, Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Sachverhalt

Der von der Gemeindevertretung am 18.03.2024 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde in der Zeit vom 05.11.2024 bis 06.12.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren vom 31.10.2024 bis 06.12.2024 beteiligt.

Planungsziel ist, die privaten Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Im Zuge der Planänderungen werden weitere Anpassungen vorgenommen:

- Ausweisung einer Fläche zur Regenwasserableitung für eine unterirdische Versickerungsanlage,
- maßliche Anpassung der Verkehrsfläche an die Ausbauplanung (Kurvenradien, Ausbauquerschnitte),
- verkehrliche Anbindung der Versickerungsanlage für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen,
- Einbeziehung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen entlang des Moidentiner Weges in die öffentliche Verkehrsfläche, zur Vermeidung von Leitungsrechten auf privatem Grund,
- Korrektur der Planzeichnung aufgrund der Neuparzellierung im gesamten Geltungsbereich

Wenn die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit erfolgt ist und diese Prüfung zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung geführt hat, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Abwägung ist mit der vorhergehenden Beschlussfassung erfolgt.

Gegenstand des Satzungsbeschlusses sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit seiner Inhalte in der Fassung vom **27.02.2025**.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt.

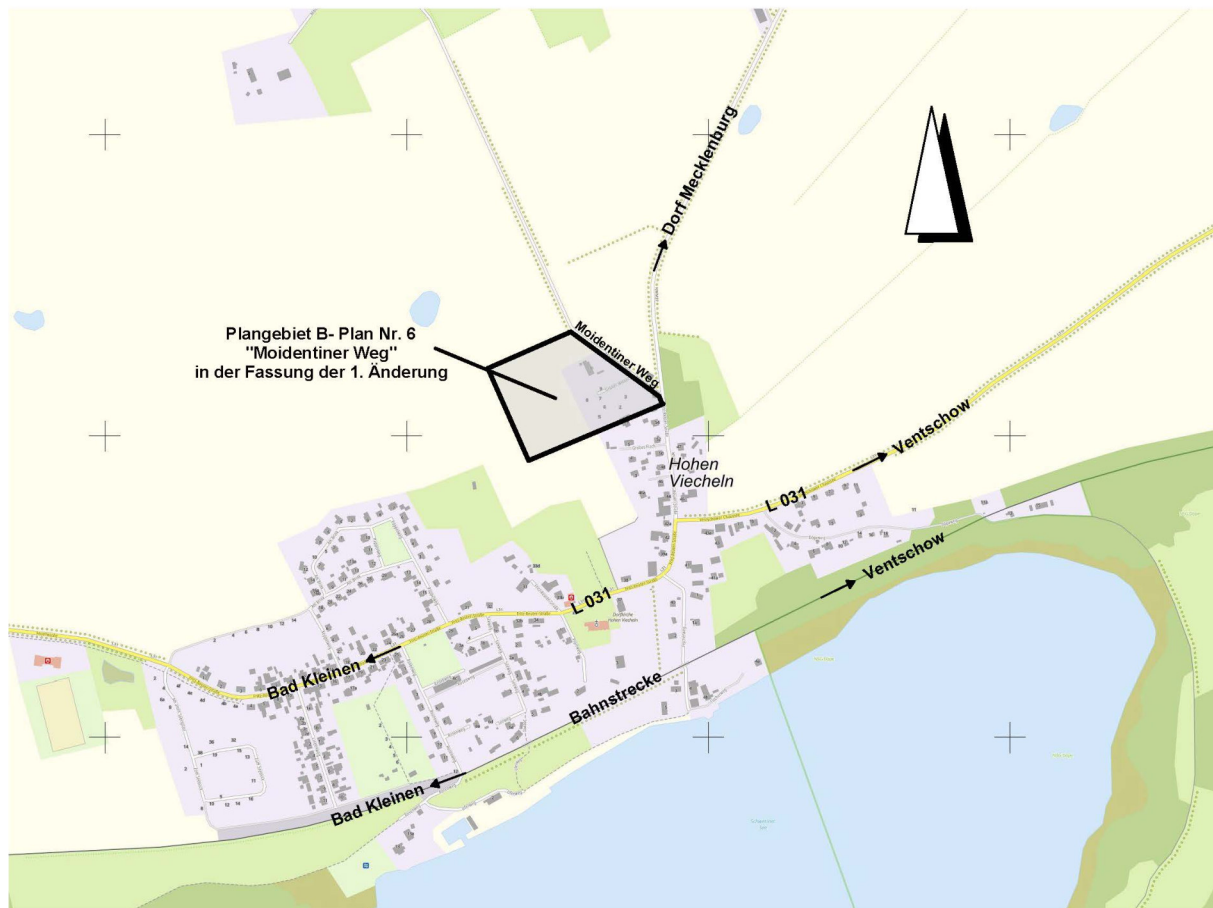
Nach § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen und gemäß § 10a Abs, 2 BauGB in den Internetauftritt des Amtes Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen sowie in das einschlägige Landesportal einzustellen. Dabei ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

Mit der Bekanntmachung erhält der Bebauungsplan Rechtskraft.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

1	2025_02_27_Begr1.Änd. Moidentiner Weg_final (öffentlich)
---	--



# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 “Moidentiner Weg” der Gemeinde Hohen Viecheln

## SATZUNG

### Begründung

*Hinweis: Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich sachdienliche Anregungen und Hinweise zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 und zur entsprechenden Aufnahme in die Planzeichnung und Begründung.*

*Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen sind in die vorliegende Satzungsfassung aufgenommen worden, welche im Folgenden **farblich** gekennzeichnet sind.*

Verfahrenschritt: Satzung

Stand: Februar 2025

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung .....	3
2. Geltungsbereich .....	4
3. Planverfahren .....	5
4. Zielstellung und Grundsätze der Planung .....	6
5. Festsetzungen.....	7
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	7
6. Anschluss an die Verkehrsflächen .....	9
7. Ver- und Entsorgungsanlagen .....	10
7.1 Wasserversorgung .....	10
7.2 Abwasserentsorgung .....	10
7.3 Energieversorgung .....	11
8. Altlasten/ Abfallentsorgung .....	12
9. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale .....	13
10. Immissionsschutz.....	15
11. Gewässerschutz .....	16
12. Kataster und Vermessung.....	17
13. Belange der Forst .....	18
14. Umweltbelange.....	19
14.1 Eingriffsregelung.....	20
14.2 Kompensationsmaßnahme Hecke.....	22
14.3 Kompensationsmaßnahme Grünland .....	22
15. Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Außensee" .....	24
15.1 Rechtliche Grundlagen .....	24
15.2 Schutzzweck der LSG-VO .....	26
15.3 Verbote der LSG-VO.....	27
15.4 Ausnahmen und Befreiungen .....	29

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ der Gemeinde Hohen Viecheln:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 ( BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S.110).

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet:

Gemeinde Hohen Viecheln

Gemarkung Hohen Viecheln / Flur 2

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Moidentiner Weg“ umfasst ein Gebiet innerhalb der Ortslage/Gemarkung Hohen Viecheln in nördlicher Ortsrandlage von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg.

Das **Plangebiet der 1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 6 “ umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung.

### 3. Planverfahren

Obwohl der Aufstellungsbeschluss des Ursprungsbebauungsplanes bereits im Jahr 2005 gefasst wurde, erlangte der Bebauungsplan erst durch seine Bekanntmachung im Jahr 2021 die Rechtsverbindlichkeit. Dieser lange Planungszeitraum ist dem Umstand geschuldet, dass die Erschließung des Plangebietes erst zu diesem Zeitpunkt durch die Gemeinde sichergestellt werden konnte. Mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wurde die Erschließungspflicht auf eine Projektentwicklungsgesellschaft übertragen.

Der Vorhabenträger hat daraufhin alle vertraglichen Verpflichtungen zur Erschließung des Baugebietes und zur Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich erfüllt.

Mit dem Bau der ersten Einfamilienhäuser wurde begonnen, das städtebauliche Konzept zur Errichtung einer kleinen Wohnsiedlung in nördlicher Ortsrandlage von Hohen Viecheln am Moidentiner Weg umzusetzen.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Rahmen der 1. Änderung des B- Planes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die bereits fertig gestellten privaten Verkehrsflächen zu übernehmen und dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Das setzt voraus, dass die privaten Verkehrsflächen im B- Plan als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen sind. Die Übernahme der sonstigen Erschließungsanlagen durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen wurde durch den Vorhabenträger veranlasst.

Im Zuge der Planänderung sollen weitere, geringfügige Änderung vorgenommen werden, um die Planung inhaltlich auf die bereits realisierte Erschließung abzustimmen.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

## 4. Zielstellung und Grundsätze der Planung

**Planungsziel** der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, die privaten Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen.

Im Zuge der Planänderungen werden weitere Anpassungen vorgenommen:

- Ausweisung einer Fläche zur Regenwasserableitung für eine unterirdische Versickerungsanlage
- maßliche Anpassung der Verkehrsfläche an die Ausbauplanung ( Kurvenradien, Ausbauquerschnitte )
- Verkehrliche Anbindung der Versickerungsanlage für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen
- Einbeziehung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen entlang des Moidentiner Weges in die öffentliche Verkehrsfläche, zur Vermeidung von Leitungsrechten auf privatem Grund
- Korrektur der Planzeichnung aufgrund der Neuparzellierung im gesamten Geltungsbereich

## 5. Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel einer harmonischen Verbindung von baulicher Erweiterung und dem vorhandenen Dorfbild und werden dem Charakter der durch Eigenheime geprägten Umgebungsbebauung an der Fritz- Reuter Straße, B- Plan Nr. 4, angepasst.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Da ein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr, wie er von Beherbergungsbetrieben ausgeht, aus dem kleinen Wohngebiet herausgehalten werden soll, wird diese Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ein vergleichbares Störpotential ausgeht, erfolgt auch ein Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, welches auch künftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient. Da nach der Änderung der Baunutzungsverordnung im Jahre 2017 Ferienwohnungen als kleine Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft wurden, erfolgt deren Ausschluss zur Wahrung des Gebietscharakters.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt und der Umgebungsbebauung angepasst.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert: **als unterer Bezugspunkt**, die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes, **die oberen Bezugspunkte**, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

### 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Gebäude als Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lediglich der Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze ist von einer Bebauung ausgeschlossen. Dieser ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

## **6. Anschluss an die Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Das geplante Baugebiet wird durch den Moidentiner Weg, der von der Fritz- Reuter- Straße (K 37) abbiegt, erschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über einen öffentlichen Wohnweg mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Der Moidentiner Weg bis in Höhe der Einmündung des Wohnweges sowie der öffentliche Wohnweg wurden als Erschließungsstraßen DIN-gerecht ausgebaut.

## 7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die zur Erschließung des Wohngebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden vollständig und betriebsfertig [im Auftrag eines privaten Erschließers hergestellt](#).

[Die Bedingungen zur Übernahme dieser Anlagen durch den Zweckverband wurden in einem Erschließungsvertrag und einer Zusatzvereinbarung für Niederschlagswasser geregelt.](#)

### 7.1 Wasserversorgung

#### ° **Trinkwasserversorgung**

Hohen Viecheln wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht. Die vorhandene Wasserversorgungsleitung d 180 PE-SLM verläuft auf dem Flurstück 75/3 parallel zum Moidentiner Weg. Diese Wasserleitung darf jedoch nicht überbaut werden bzw. in ihrer Höhenlage verändert werden.

Die Anschlüsse an das vorhandene System wurden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abgestimmt.

#### ° **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist über Entnahme aus einem Hydranten an der Zufahrt zum Wohngebiet im Bereich der Fritz-Reuter-Straße gesichert.

Die Nutzung des Hydranten zur Löschwasserversorgung ist mit dem Zweckverband vertraglich geregelt. Das Plangebiet liegt vollständig im 300-m-Umfeld zur Entnahmestelle.

### 7.2 Abwasserentsorgung

#### ° **Schmutzwasserableitung**

In Hohen Viecheln betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. In der Fritz-Reuter-Straße, in Höhe Flurstück 108/2, endet ein Schmutzwasserkanal DN 150 Stz. Die hinzukommende Bebauung wurde im freien Gefälle an diesen Kanal angeschlossen. Der Anschluss wurde mit dem Zweckverband abgestimmt.

#### ° **Niederschlagswasserableitung**

Die Versickerung des Niederschlagswassers aus Dach-, Hof- und Verkehrsflächen erfolgt in unterirdischen Versickerungsanlagen aus Versickerungsboxen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken (Dach-, Hof- und Grünflächen) und den Verkehrsflächen wird über Fallrohre und Abläufe in eine Regenwasserleitung geleitet und einer Versickerungsanlage, die auf der Westseite des B-Plan-Gebietes an der Ackerfläche angeordnet wird, zugeführt. Die Versickerungsanlage aus Versickerungsboxen wird mit einem Filtervlies ummantelt und auf Filtermaterial gegründet.

Das anfallende Oberflächenwasser von Grundstücks- und Verkehrsflächen wird über eine Sedimentationsanlage mit Sandsammelraum und Leichtflüssigkeitsabscheider (Havariefall) geleitet, so dass sich Sedimente absetzen können. Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgt nach DWA-A 138 [2].

Die Versickerungsboxen sind belastbar mit SLW 60 bei einer Überdeckung von  $\geq 0,80$  m bis zu einer Einbautiefe  $\leq 5,00$  m. Die Zulaufleitungen zu den Versickerungsboxen werden aus PP Rohren DN 300 hergestellt.

### 7.3 *Energieversorgung*

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung wurden zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen geregelt.

Es erfolgte ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens und zur Erweiterung der Stromverteilungsanlagen wurde eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitgestellt.

Grundsätzlich gilt, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich ist. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **8. Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt.

Auf dem benachbarten Flurstück 110, Flur 2, der Gemarkung Hohen Viecheln befindet sich eine Deponie, die zum großen Teil mit Hausmüll und Bauschutt verkippt wurde.

Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere der Stichstraßen zur Erschließung hinter-liegender Grundstücke) ist eine Entleerung der Abfallbehälter nicht für alle Grundstücke unmittelbar an der Grundstücksgrenze möglich. Die Abfallbehälter sind daher am jeweiligen Entleerungstag gut sichtbar und frei zugänglich auf dem im Plan ausgewiesenen Abfallbehälter-Sammelplatz bereitzustellen.

## 9. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden.

Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind (s. Abbildung 1). Der Bereich der Bodendenkmale ist nachrichtlich in den Planteil A aufgenommen worden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (§ 7 Abs.4 DschG M-V) sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist deshalb aus Sicht der Denkmalfachbehörde genehmigungsfähig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde (§7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde. Es steht im Ermessen der Genehmigungsbehörde, eine Genehmigung zu erteilen und diese mit Nebenbestimmungen zum Schutz der Denkmale zu versehen.

Da keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Um Verzögerungen während der Bauphase zu vermeiden, ist eine archäologische Voruntersuchung bzw. eine archäologische Begleitung des Bauvorhabens sinnvoll.

Eine Beratung zur archäologischen Voruntersuchung bzw. Begleitung von Bauvorhaben ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Abt. Landesarchäologie, erhältlich.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

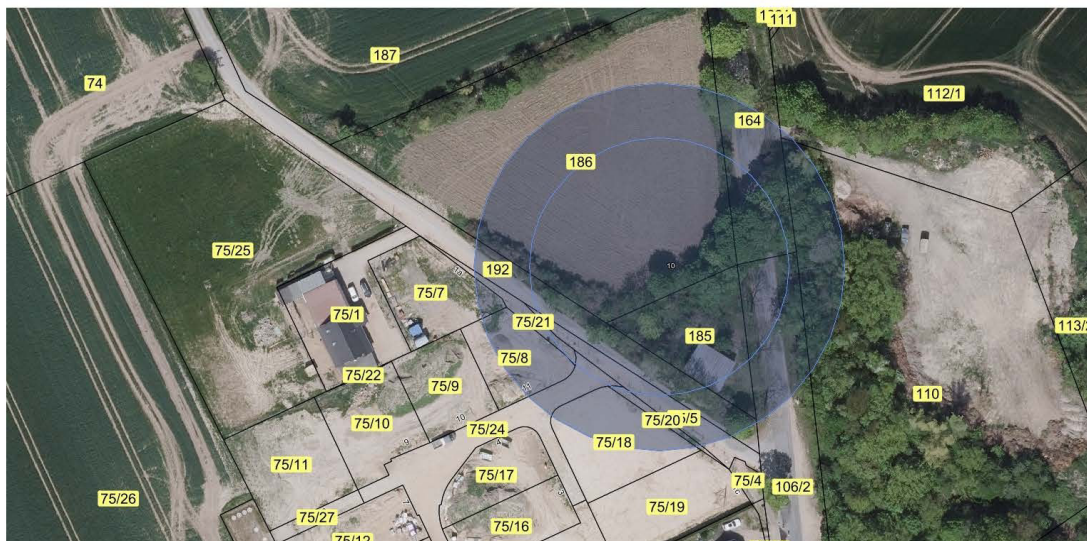


Abbildung 1: betreffender Bereich mit unbeweglichen Bodendenkmalen (Quelle: Anlage Übersichtsplan zur Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 15.01.2025)

## 10. Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Hohen Viecheln.

Schädliche Schalleinwirkungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ sind einzuhalten. Immissionsschutzrechtliche Forderungen aus Betrieben und Anlagen sind dem Planungsträger nicht bekannt.

## 11. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefes liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Zum Schutz *des Gebietes* ist es erforderlich, den natürlichen Abfluss aus Außengebieten möglichst am Zufluss zu *dem Gebiet* zu hindern. Das kann durch Retentionsmaßnahmen in den Außengebieten oder durch Dämme oder Gräben um *das Gebiet* erfolgen.

An Hängen sollte wegen der größeren Fließgeschwindigkeiten des fließenden Wassers außerdem auf spezielle Einlaufvorrichtungen und Bewirtschaftungsweisen geachtet werden.

### ° Starkregenvorsorge

Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmendes Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km<sup>2</sup>, die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der konkreten Objektplanung berücksichtigt werden.

Auf den Baugrundstücken sollten Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden.

Voraussetzung ist die fachtechnische Ermittlung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, der Gefahr und den Anforderungen bei Hochwasserereignissen (insb. Starkregen).

## 12. Kataster und Vermessung

In Randbereichen, aber außerhalb des Plangebietes, befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt, deshalb sind folgende Hinweise zu beachten:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
- Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes der Vermessungs- und Katasterbehörde des Landkreises.

Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

### **13. Belange der Forst**

Östlich des Geltungsbereiches in der Gemarkung Hohen Viecheln, Flur 2, Flurstück 110, befindet sich eine Waldfläche im Sinne § 2 LWaldG.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Die Messung des Waldabstandes beginnt dabei an der Traufkante. Unter Traufkante des Waldes wird die Linie der lotrechten Projektion des Kronenaußenrandes der Randbäume eines Waldbestandes auf die Geländeoberfläche verstanden.

Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V) vom 20. April 2005 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Dies ist bei der zuständigen unteren Forstbehörde zu beantragen.

Aufgrund der Regelung des § 3 Abs. 2 Nr. 1 WabstVO ist das Flurstück 75/19 auch innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes vollständig bebaubar. Das forstrechtliche Einvernehmen wird hier erteilt.

Der Abstand wird eingehalten. Die Gemeinde beruft sich bei der Darstellung auf den § 20 Landeswaldgesetz und nicht auf die Waldabstandsverordnung M-V, da diese mit Datum vom 31.12.2024 ausgelaufen ist und somit keine rechtsgültige Verordnung darstellt.

## 14. Umweltbelange

Gegenstand der rechtskräftigen Fassung des B-Plans Nr. 6 ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 BauGB, in dessen Zuge u.a. auch der Eingriff in Natur und Landschaft auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Fassung 1999/2001 ermittelt wurde.

Der methodische Grundsatz ist weitgehend identisch mit dem heutigen Ansatz der HZE MV 2018. Es besteht daher kein Anlass zur Anpassung der angewandten Methodik zur Bemessung des Eingriffs (12.523 m<sup>2</sup> EFÄ) und der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen (17.190 m<sup>2</sup> KFÄ), zumal letztere eine rechnerische Überkompensation in Höhe von 4.667 m<sup>2</sup> KFÄ ergeben.

Es besteht angesichts der nur geringfügigen städtebaulichen Änderungen der Planinhalte, im Einzelnen

- Ausweisung einer Fläche zur Regenwasserableitung für eine unterirdische Versickerungsanlage
- Maßliche Anpassung der Verkehrsfläche an die Ausbauplanung (Kurvenradien, Ausbauquerschnitte)
- Verkehrliche Anbindung der Versickerungsanlage für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen
- Einbeziehung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen entlang des Moidentiner Weges in die öffentliche Verkehrsfläche zur Vermeidung von Leitungsrechten auf privatem Grund
- Korrektur der Planzeichnung aufgrund der Neuparzellierung im gesamten Geltungsbereich

auch kein Anlass zur Beanspruchung dieses rechnerischen Kompensationsüberschusses, da sich aus diesen Änderungen keinerlei Neubemessung des Eingriffs ergibt. Dies gilt insbesondere auch für die aus technischer und rechtlicher Sicht zwingend erforderliche Anlage einer unterirdischen Regenwasserversickerungsanlage, die der Umwandlung von Acker in eine extensive, naturnahe Wiese auch im betreffenden, siedlungsnahen Bereich nicht entgegensteht.

Die Grundzüge der Planung werden im Übrigen durch die Änderung nicht berührt, d. h. dass die durch den B- Plan geschaffene Ordnungsfunktion in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt. Die zulässige Grundfläche – und dies ist in Bezug auf die Umweltprüfung im Allgemeinen sowie die Eingriffsregelung im Speziellen wesentlich – wird gegenüber der Ursprungssatzung nicht verändert, sondern in Teilen geringfügig räumlich angepasst.

Im Rahmen der Beteiligung des Landkreises gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 03.12.2024 mitgeteilt, dass:

- der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit den Inhalten der 1. Änderung nicht gefolgt werden kann und die Eingriffsausgleichsbilanzierung nachvollziehbar dargelegt werden muss.
- die Fläche des eingezäunten Regenwasserversickerungsanlage, ebenso die Verkehrsflächenerweiterung sich auf die kompensationsmindernden Flächen bzw.

den Eingriff, zzgl. Versiegelungen/Teilversiegelungen, auswirkt entsprechend in einer Neubilanzierung zu berücksichtigen und klarzustellen ist

- die freiwachsende Hecke ist als Kompensation ungeeignet und bei einem Teil der Heckenpflanzung (ca. 90 m) werden die Anforderungen an die Pflanzqualität nicht erfüllt (Nachpflanzung)
- dass die als extensives Grünland geplante Fläche aktuell mit Wintergetreide bestellt ist und somit eine extensive Grünlandnutzung nicht zu erkennen ist
- die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) des LSG „Schweriner Aussensee“ erforderlich wäre (Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der LSG-VO bei der unteren Naturschutzbehörde)
- Die möglichen Auswirkungen auf den Schutzzweck des
- Landschaftsschutzgebietes sind zu erläutern und dem Vorhaben dürfen keine sonstigen Belange des Naturschutzes entgegenstehen (Prüfung erforderlich)

Die Auseinandersetzung mit den Hinweise und Forderung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt im Detail im Folgenden des Punktes 14 und d15 dieser Begründung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planänderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung keine neuen, bislang unberücksichtigt gebliebenen Umweltaspekte herbeiführen. ~~Sofern im Detail geringfügige Überschreitungen des berechneten Eingriffsumfangs zu verzeichnen wären, würden diese in jedem Fall durch den erheblichen Kompensationsüberschuss in Höhe von 4.667 m<sup>2</sup> KfÄ der bereits realisierten Maßnahmen aufgefangen.~~

Es besteht insofern kein Anlass zur Ergänzung der für die Ursprungsplanung im Umweltbericht dokumentierten Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB. Dies bestätigt die Anwendbarkeit von § 13 BauGB für die vorliegende 1. Planänderung, deren Hauptanlass mit der Umwidmung privater zu öffentlicher Verkehrsflächen ein rein formaler ist. Die übrigen o.g. Änderungen sind allenfalls „redaktioneller“ Natur und gründen auf lediglich geringfügigen Abweichungen von den Planinhalten.

Aufgrund der o.g. Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Bebauungsplan diesbezüglich einer Aktualisierung und Prüfung unterzogen; mit folgendem Ergebnis:

#### 14.1 Eingriffsregelung

##### ° Diskussion

Die Mehrversiegelungsflächen der Änderung der Erschließung sind im geringfügigen Bereich und werden durch die GRZ von 0,6 bereits berücksichtigt, die die verbindliche Grundlage für die Eingriffsbemessung bildet. Die GRZ 0,6 liegt vorsorglich über der realen Versiegelung und deckt somit etwaige Abweichungen durch z.B. Änderungen in der Erschließung mit ab. Die damalige Eingriffsermittlung auf Grundlage der HZE MV 1999 ordnete dem Ausgangsbiototyp Acker sowohl für den Biotopverlust, als auch die Versiegelung einen Biotopwert von 1,5 zu. Auf Grundlage der HZE MV 2018 läge dieser Wert bei 1,0. Die Eingriffsermittlung fiel damals also deutlich höher aus, als dies heutzutage der Fall wäre. Der damals errechnete Bedarf in Höhe von insgesamt 12.523,50 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent ist daher

nach heutigem Maßstab ein deutlich zu hoher Wert, der insofern grundsätzlich erhebliche Pufferkapazitäten für etwaige Abweichungen in der Planung aufweist. Der Wert wird jedoch zur Sicherheit in der Prüfung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz beibehalten.

Die unterirdisch angelegte RVA weist an der Oberfläche einen befahrbaren Schotterrassen auf und nimmt eine Fläche von 600 m<sup>2</sup> ein. Sie beansprucht hierbei einen (kleinen) Teil der ursprünglich zur Kompensation vorgesehenen Umwandlungsfläche (Acker zu Extensivgrünland). Sofern hierfür unter Anwendung der HZE MV 2018 ein Eingriff in das Ausgangsbiotop ACL (Lehmacker) ermittelt wird, ergibt sich daraus folgender zusätzlicher Kompensationsbedarf:

Biotopverlust:	600 m <sup>2</sup> x Biotopwert 1,0 x Wirkfaktor 1,0 =	600 m <sup>2</sup> EFÄ
Teilversiegelung:	600 m <sup>2</sup> x Zuschlag 0,2 =	120 m <sup>2</sup> EFÄ
Gesamtkompensationsbedarf:		720 m <sup>2</sup> EFÄ

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Kompensationsfläche (Acker zu Extensivwiese) um 600 m<sup>2</sup> verkleinert.

Für die Kompensationsfläche ergibt sich in Anwendung der HZE MV 2018 ein Wert von 24.675 m<sup>2</sup> KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent). Dabei wurden die Maßnahmen „Naturnahe Obstwiese“ und „3-reihige Hecke mit Überhältern“ aufgrund fehlender Erfüllung von Anerkennungsmerkmalen nicht berücksichtigt. Zudem wurde die Fläche zur Anlage einer naturnahen Wiese um 600 m<sup>2</sup> (entsprechend Grundfläche der RVA) reduziert. Selbst bei Verwendung des nach heutigem Maßstab zu hohen Eingriffswert ergibt sich ein erheblicher Kompensationsüberschuss von 12.151 m<sup>2</sup> KFÄ.

Kompensation (lt. HZE MV 2018), jedoch ohne Streuobst (da < 5000 m<sup>2</sup>), ohne Hecke (Mängel in der Ausführung), abzüglich RVA (600 m<sup>2</sup>), ohne Zuschlag Spätmahd ab dem 1.9. (--> Faktor 3)

Maßnahme	Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	KW	LF	KFÄ (m <sup>2</sup> )
Naturnahe Obstwiese	2.51	1500	3,0	0,5	0
3-reihige Hecke mit Überhältern	2.21	950	2,5	0,5	0
Pflanzung von Buschgruppen	2.13	600	2,5	0,5	750
Anlage einer naturnahen Wiese	2.31	8200	3,0	0,5	12300
Anlage einer naturnahen Wiese	2.31	7750	3,0	0,5	11625
<b>KFÄ (m<sup>2</sup>) gesamt:</b>					<b>24675</b>
Kompensationsbedarf EFÄ (m <sup>2</sup> ):					12524
<b>Überschuss KFÄ (m<sup>2</sup>):</b>					<b>12151</b>

**Tabelle 1: Kompensationswertbemessung nach HZE MV 2018 ohne Berücksichtigung der „Naturnahen Obstwiese“, der Heckenpflanzung und mit Reduzierung der Maßnahme „Anlage einer naturnahen Wiese“ um 600 m<sup>2</sup> (RVA) von ursprünglich 8.800 m<sup>2</sup> auf dann 8.200 m<sup>2</sup>.**

Sofern die inzwischen eingerichtete Umwandlung von Intensivacker zu einer Extensivwiese mit einer Jahresmahd gepflegt wird, die frühestens ab dem 1.9. eines jeden Jahres erfolgt, erhöht sich der Kompensationswert von 3,0 auf 4,0. In diesem Falle würde der Kompensationsüberschuss 20.126 m<sup>2</sup> KFÄ betragen.

**Tabelle 2: Kompensationswertbemessung nach HZE MV 2018 ohne Berücksichtigung der „Naturnahen Obstwiese“, der Heckenpflanzung und mit Reduzierung der Maßnahme „Anlage einer naturnahen Wiese“ um 600 m<sup>2</sup> (RVA) von ursprünglich 8.800 m<sup>2</sup> auf dann 8.200 m<sup>2</sup> zuzüglich des Wertzuschlags durch Spätmahd ab dem 1.9.**

Kompensation (lt. HZE MV 2018), jedoch ohne Streuobst (da < 5000 m<sup>2</sup>), ohne Hecke (Mängel in der Ausführung), abzüglich RVA (600 m<sup>2</sup>), inklusive Zuschlag Spätmahd ab dem 1.9. (--> Faktor 4)

Maßnahme	Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	KW	LF	KFÄ (m <sup>2</sup> )
Naturnahe Obstwiese	2.51	1500	3,0	0,5	0
3-reihige Hecke mit Überhältern	2.21	950	2,5	0,5	0
Pflanzung von Buschgruppen	2.13	600	2,5	0,5	750
Anlage einer naturnahen Wiese	2.31	8200	4,0	0,5	16400
Anlage einer naturnahen Wiese	2.31	7750	4,0	0,5	15500
<b>KFÄ (m<sup>2</sup>) gesamt:</b>					<b>32650</b>
Kompensationsbedarf EFÄ (m <sup>2</sup> ):					12524
<b>Überschuss KFÄ (m<sup>2</sup>):</b>					<b>20126</b>

#### ° Fazit

**Selbst ohne rechnerische Berücksichtigung der Kompensationswirkung der Obstwiese und der Hecke ergeben die übrigen Kompensationsmaßnahmen selbst nach Reduzierung der Kompensationsfläche durch die Regenwasserversickerungsanlage einen erheblichen Kompensationsüberschuss. Es bedarf daher keiner Anpassung oder Ergänzung der Kompensationsmaßnahmen.**

#### 14.2 Kompensationsmaßnahme Hecke

Die Kompensationsmaßnahme ist, wie im Ursprungsplan festgesetzt, zu realisieren. Hierzu besteht gem. Festsetzung eine Realisierungspflicht.

Da die Maßnahme inzwischen umgesetzt ist, besteht nunmehr der Bedarf, im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 aus der Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) eine Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zu generieren und das Planzeichen entsprechend zu ändern.

Da die Maßnahme in Anwendung der aktuellen HZE MV 2018 nicht zwingend als Kompensationsmaßnahme rechnerisch berücksichtigt werden muss, weil bereits die Umwandlung von Intensivacker zu einer Extensiv-Wiese zu einem erheblichen Kompensationsüberschuss führt, ist alleine die entsprechende Erhaltungsfestsetzung maßgeblich für die Umsetzung (und nicht der rechnerische Kompensationswert). Im Zuge der Gewährleistungspflicht ist die Maßnahme festsetzungsgemäß auszuführen und zu erhalten.

#### 14.3 Kompensationsmaßnahme Grünland

Die Maßnahme wurde Anfang 2025 durch Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung initiiert.

Die unter 1 dokumentierte Prüfung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Ursprungs-B-Plans unter Beachtung der aktuellen Änderungen ergibt keinen Anlass, an der Bilanz etwas zu

ändern, da nach wie vor eine Vollkompensation mit den verbleibenden Kompensationsmaßnahmen in jedem Falle gegeben ist.



## 15. Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Außensee"

Abbildung 2: LSG im Kontext des Plangebiets

### 15.1 Rechtliche Grundlagen

#### ° **Baugesetzbuch**

Das Verfahren zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird voraussichtlich im Regelverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne von §§ 3 Abs. 1 und 2 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen sein.

#### ° **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

§ 26 des BNatSchG gibt für Landschaftsschutzgebiete folgende Definition (wesentliche Begriffe durch **Fettdruck** hervorgehoben):

„(1) Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der **Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts** oder der **Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter**, einschließlich des Schutzes von **Lebensstätten** und **Lebensräumen** bestimmter wild lebender **Tier- und Pflanzenarten**,
2. wegen der **Vielfalt, Eigenart und Schönheit** oder der besonderen **kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft** oder
3. wegen ihrer **besonderen Bedeutung für die Erholung**.

Satzung

21.02.2025

(2) In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen **alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.**

Es gilt demnach zu prüfen, ob eine innerhalb des betreffenden Landschaftsschutzgebietes liegende „Handlung“ geeignet ist,

- a.) den Gebietscharakter zu verändern  
oder
- b.) dem besonderen (in der jeweiligen LSG-Verordnung definierten) Schutzzweck zuwiderzulaufen.

#### ° **Naturschutzausführungsgesetz MV**

Inhaltliche Regelungen zu Landschaftsschutzgebieten enthält das NatSchAG MV nicht, hier besteht auf Länderebene keine Ausgestaltungskompetenz des diesbezüglich unmittelbar geltenden BNatSchG.

#### ° **Prüfung auf Grundlage der LSG-Verordnung**

Der Charakter und Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (LSG) ist im § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Außensee" vom 26.05.2005 definiert.

#### **Gebietscharakter**

Der Gebietscharakter ist gemäß § 3 Abs. 1 LSG-VO folgendermaßen charakterisiert (in Bezug auf das Plangebiet wesentliche Passagen mit **Fettdruck und Unterstrich** hervorgehoben):

„Das Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Außensee" stellt einen **typischen Ausschnitt des Naturraums Höhenrücken mit Seenplatte** dar. Der nachfolgend näher beschriebene landschaftliche Charakter des Landschaftsschutzgebietes ist zu erhalten. Das **prägende Landschaftselement** des Landschaftsschutzgebietes ist der durch Eis- und Schmelzwassererosion entstandene **Schweriner Außensee mit seiner ausgedehnten Wasserfläche einschließlich der Insel Lieps und seiner vielgestaltigen Uferbereiche, bei denen Flachuferbereiche mit Steiluferabschnitten wechseln. Die den See umgebende Landschaft wirkt durch das flachwellige bis hügelige Relief bewegt und wird durch die flachkuppigen bis welligen Grundmoränenplatten am Westufer des Sees sowie durch Sanderflächen im Bereich Bad Kleinen und der Döpe geprägt. Kleinflächige Endmoränenbildungen sind im Bereich zwischen Klein Trebbow und Lübstorf sowie bei Rugensee, großflächigere Endmoränenbildungen im nördlichen Bereich des Landschaftsschutzgebietes vorhanden. Entlang des Westufers des Schweriner Außensees besteht außerhalb der Ortslagen ein durchgehender Gehölzsaum. Außerhalb der Uferbereiche zwischen Seehof und Hundorf und bei Bad Kleinen bestehen langgestreckte störungsarme und naturnahe Uferabschnitte. Die im Uferbereich vorhandenen Verlandungsmoore sind zu großen Teilen mit Erlenbrüchen bestanden. Seeseits schließt sich dem Ufer teilweise ein Röhrichtgürtel an. Der Charakter des Gebietes um den Schweriner Außensee wird neben den Seeflächen und den naturnahen Ufer- und Verlandungsbereichen auch durch die **landwirtschaftlichen Flächen** einschließlich der **Grünlandflächen**, das überwiegend naturnahe **Buchenwaldgebiet um Wiligrad** und eine Vielzahl von **naturreaumtypischen, gliedernden und belebenden Elementen** wie einzelne **Feldgehölze, Hecken, Alleen, Sölle und andere Kleingewässer** geprägt. Im westlichen Bereich sind die bestimmenden Elemente des Landschaftsschutzgebietes das **Aubachtal mit einem ausgedehnten Grünlandzug, die Seen Kirch Stücker See, Barner Stücker See, Trebbower See und Rugensee, einige kleinere Laub- und Mischwaldbestände sowie zahlreiche Kleingewässer. Das Landschaftsschutzgebiet hat aufgrund der landschaftlichen Schönheit, zahlreichen Ausblicksmöglichkeiten, der Störungsarmut außerhalb der Ortslagen sowie der vorhandenen Zugänglichkeit vor allem in den Bereichen****

um den **Schweriner Außensee** und im Gebiet des **Aubachtales** einschließlich des **Kirch Stücker Sees, des Barner Stücker Sees, des Trebbower Sees und des Rugensees** eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Im Bereich **zwischen der Kreisstraße und dem Aubachtal** sowie **im nördlichen und nordwestlichen Bereich** des Landschaftsschutzgebietes befinden sich **großräumige, ausgedehnte Ackerflächen** mit **hoher Bedeutung als Nahrungs- und Rasträume für wandernde Vogelarten.**“

Der Geltungsbereich zeichnete sich bislang durch unmittelbare Ortsnähe und intensive ackerbauliche Nutzung sowie Strukturarmut aus. Der Bereich liegt außerhalb der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume. Laut Kartenportal Umwelt ist die Fläche Bestandteil eines Landrastgebietes für ziehende Vogelarten der Stufe 2, also lediglich der zweitniedrigsten Stufe von insgesamt 4 Rastgebietskategorien. Durch die unmittelbare Siedlungsnähe ist diese Funktion innerhalb des Geltungsbereichs zudem stark eingeschränkt.

Als Folge der Umsetzung der Planinhalte wandelt sich der innerhalb des LSG liegende Westteil des Plangebietes von einer ehemals strukturlosen Intensivackerfläche zu einer Obstwiese und Extensiv-Grünland sowie einer dazwischen verlaufenden dreireihigen Feldhecke. Eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> am entstehenden Siedlungsrand (dieser liegt außerhalb des LSG) wird zudem von einer unterirdischen Niederschlagswasserversickerungsanlage eingenommen, deren Oberfläche zwecks Befahrbarkeit (Wartung) mit Schotterrasen gestaltet ist, so dass diese Anlage nicht als bauliche Anlage wahrgenommen werden kann. Insgesamt erfolgt durch Planumsetzung also die Anreicherung einer ehemals strukturlosen Intensivackerfläche mit jenen Landschaftselementen, die in der vorab zitierten LSG-Verordnung als gebietscharakteristisch bezeichnet werden (hier: Feldgehölze, Hecken, Grünland).

° **Ergebnis:**

**Infolge der Umsetzung der Planinhalte erfolgt demnach keine Beeinträchtigung des Gebietscharakters, sondern eine Aufwertung dessen.**

## 15.2 *Schutzzweck der LSG-VO*

In § 3 Abs. 1 und 2 der LSG-VO ist der Schutzzweck folgendermaßen definiert (in Bezug auf das Plangebiet wesentliche Passagen mit **Fettdruck und Unterstrich** hervorgehoben):

„Das Landschaftsschutzgebiet wird insgesamt festgesetzt:

1. zur **Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes** und der **Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter** durch
  - die **Erhaltung von Bereichen mit hohem Arten- und Lebensraumpotenzial**, insbesondere der **ungestörten und unverbauten Uferabschnitte der Seen** (einschließlich der Uferzonen der Insel Lieps) und des **Aubaches, des strukturreichen Buchenwaldes um Wiligrad, der kleineren Laub- und Mischwaldstandorte westlich des Schweriner Außensees und der Niederungsbereiche**,
  - die **Erhaltung und Entwicklung von Biotopverbundstrukturen** unter Beachtung der in Absatz 3 und 4 genannten Schutzzweckbestimmungen für das Europäische Vogelschutzgebiet,
  - die **Erhaltung von im Gebiet vorkommenden einheimischen und gefährdeten wildlebenden Pflanzen- und Tierarten**, beispielsweise des **Fischotters**,
  - die **Erhaltung des Speicher- und Reglerpotenzials der vorhandenen Niedermoorstandorte**,

- die **Erhaltung oder Entwicklung einer möglichst hohen Wasserqualität** der Oberflächengewässer,
- die **Erhaltung und Entwicklung von Pufferfunktionen für die angrenzenden Naturschutzgebiete**,
- eine **umweltschonende land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung**, die der nachhaltigen Sicherung der Lebensgemeinschaften Rechnung trägt;
- 2. zur **Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit** des Landschaftsbildes durch
  - die **Erhaltung und Entwicklung der das Landschaftsbild prägenden, gliedernden und belebenden naturraumtypischen Landschaftselemente** sowie die **Erhaltung ungestörter Blickbeziehungen insbesondere zwischen Wasser und Land**,
  - die **Freihaltung des Gebietes von Bebauung** und den **Schutz vor weiterer Zersiedelung und Zerschneidung**;
- 3. zur **Erhaltung und Verbesserung der Ruhe des Gebietes** und dessen Eignung für die **ungestörte landschaftsgebundene Erholung vor allem in den ufernahen Bereichen** (einschließlich des Wiligrader Waldes) um den Schweriner Außensee außerhalb der Ortslagen und im Gebiet des Aubachtales einschließlich des Kirch Stücker Sees, des Barner Stücker Sees, des Trebbower Sees und des Rugensees durch
  - die **Konzentration landschaftsbeanspruchender Freizeitanlagen** und die **Beschränkung lärmintensiver Freizeitnutzungen** auf die im Zusammenhang bebaute Ortslage,
  - die **Sicherung und Entwicklung der hohen Erlebnisqualität der Landschaft**;
- 4. zur **Erhaltung der Zugänglichkeit der Landschaft** zum Zweck der landschaftsgebundenen Erholung für die Allgemeinheit im gegenwärtigen Umfang unter Beachtung der in Absatz 3 und 4 genannten Schutzzweckbestimmungen für das Europäische Vogelschutzgebiet.“  
§ 3 Abs. 3 und 4 der LSG-VO geht darüber hinaus zusätzlich auf das teilweise im LSG liegende SPA „Schweriner Seen“ ein.  
**Eine Betroffenheit der Belange des Europäischen Vogelschutzgebiets „Schweriner Seen“, des gesetzlichen Biotopschutzes und der Belange des Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG ist jedoch gem. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht gegeben, so dass diese Schutzzwecke vorliegend nicht einschlägig sind.**

° Ergebnis:

Alle übrigen, oben zitierten Schutzzwecke werden von der Planumsetzung entweder nicht berührt oder/und nicht beeinträchtigt, sondern teilweise sogar gefördert. So führt insbesondere die Umsetzung der Planinhalte innerhalb des im LSG liegenden Teils des Geltungsbereichs zur Entwicklung der das Landschaftsbild prägenden, gliedernden und belebenden naturraumtypischen Landschaftselemente auf einer ehemaligen strukturlosen Intensivackerfläche durch Neuanlage einer Obstwiese, einer dreireihigen Feldhecke und von ausgedehntem Extensivgrünland.

### 15.3 Verbote der LSG-VO

In § 5 Abs. der Schutzgebietsverordnung des LSG sind die Verbote genannt:

„§ 5 Verbote

(1) Im Geltungsbereich dieser Verordnung sind alle Handlungen verboten, die den **Charakter des Gebietes verändern** oder **dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen**, insbesondere wenn sie den **Naturhaushalt schädigen** oder **das Landschaftsbild verunstalten**. In dem in § 2 Abs. 4 näher bezeichneten Europäischen Vogelschutzgebiet sind zudem alle Handlungen verboten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes

*in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.*

*(2) Insbesondere ist es verboten:*

- 1. stehende Gewässer oder deren Ufer zu ändern, zu beseitigen oder Maßnahmen durchzuführen, die den Wasserstand oder Wasserabfluss verändern, oder Stoffe einzubringen, einzuleiten, zu entnehmen oder andere Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Gewässers zu beeinträchtigen;*
- 2. Fließgewässer auszubauen oder zu verrohren, insbesondere wenn dies Grundwasserabsenkungen zur Folge hat, die Moore, Brüche, Sümpfe, Sölle oder sonstige Feuchtgebiete nachhaltig beeinträchtigen;*
- 3. Feuerstellen mit offenem Feuer außerhalb von zugelassenen Plätzen und mit Ausnahme von Maßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft anzulegen oder zu unterhalten;*
- 4. auf nicht gesondert ausgewiesenen Wasserflächen außerhalb von Bundeswasserstraßen Wasserski oder Jetski zu laufen oder zu fahren oder eine technisch vergleichbare Wassersportart zu betreiben;*
- 5. außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze mit Kraftfahrzeugen aller Art zu fahren, zu parken oder diese abzustellen, soweit dies nicht der land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung oder der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Grundstücken dient;*
- 6. Kirrungen oder Wildäcker in Mooren, Sümpfen, Söllen, Röhrichtbeständen und Rieden, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Bruch- und Sumpfwäldern, naturnahen Bachabschnitten, Quellbereichen, stehenden Kleingewässern, Trocken- und Magerrasen anzulegen; jagdliche Maßnahmen auf Grund tierseuchenrechtlicher Regelungen bleiben unberührt;*
- 7. Feucht- und Nassgrünland umzubrechen oder in andere Nutzungsformen umzuwandeln oder sonstiges Dauergrünland in andere Nutzungsformen umzuwandeln;*
- 8. auf öffentlich zugänglichen Flächen Reitsport außer auf den dafür ausgewiesenen Wegen auszuüben;*
- 9. Röhrichte oder Bruchwälder zu beseitigen sowie in Röhrichte einzudringen oder in diesen in sonstiger Weise Störungen zu verursachen;*
- 10. in den sensiblen Phasen der Brutzeit vom 1. März bis zum 31. Mai Sölle, Bruchwälder, Waldmoore oder -sümpfe sowie vom 15. Mai bis zum 31. Juli Feuchtwiesen zu betreten oder in diesen in sonstiger Weise Störungen zu verursachen;*
- 11. Handlungen durchzuführen, die mit optischen oder akustischen Störungen verbunden sind und das Gebiet oder den Schutzzweck nachhaltig und erheblich beeinträchtigen;*
- 12. Windkraftanlagen zu errichten;*
- 13. Hunde außerhalb der Park- und Stellflächen oder der Hofräume frei laufen zu lassen, soweit dies nicht zur Jagdausübung oder im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlich ist;*
- 14. lasergestützte Lichttechnik, insbesondere Skybeamer einzusetzen;*
- 15. Aufzucht von Fischen in Netzgehegen bei gleichzeitiger Zufütterung oder Wassergeflügelintensivhaltung auf beziehungsweise in natürlichen oder renaturierten Gewässern zu betreiben; 16. Horst- und Höhlenbäume im Wald und in Feldgehölzen zu entnehmen.*

*(3) Die in Abs. 2 Nr. 10, 13, 14 und 16 aufgeführten Verbotstatbestände gelten nur innerhalb des in § 2 Abs. 4 näher bezeichneten Europäischen Vogelschutzgebietes.“*

Die Planumsetzung innerhalb des im LSG liegenden Teils des Geltungsbereiches führt, wie vorab bereits erläutert, weder zu einer negativen Veränderung des Gebietscharakters, noch läuft sie dem besonderen Schutzzweck zuwider. Der Naturhaushalt wird dort nicht geschädigt, sondern durch dauerhafte Aufgabe des intensiven Ackerbaus, Anreicherung mit gebietscharakteristischen Lebensraumelementen (Obstwiese, Feldhecke, Extensivgrünland)

stabilisiert. Die Anlage einer unterirdischen Regenwasserversickerungsanlage unterstützt den lokalen Wasserhaushalt. Die im Übrigen aufgeführten Verbote werden von der Planumsetzung innerhalb des LSG nicht realisiert.

° Ergebnis:

**Infolge der Umsetzung der Planinhalte erfolgt demnach keine Umsetzung von Verboten innerhalb des LSG.**

#### 15.4 Ausnahmen und Befreiungen

Die im LSG stattfindenden Umwandlungen von Intensivacker zu Extensivgrünland, Hecke und Obstwiese sind keine genehmigungspflichtigen Handlungen im Sinne von § 6 der LSG-VO. Sofern die Installation der Regenwasserversickerungsanlage als Errichtung einer baulichen Anlage gewertet werden sollte, widerspricht diese, wie vorab aufgezeigt, nicht dem Gebietscharakter oder den Schutzzwecken des LSG. Sie löst auch keine Verbote im Sinne von § 5 der LSG-VO aus. Insofern stellt sich die Frage, inwieweit daher noch tatsächlich eine Ausnahme oder Befreiung im Sinne von § 8 der LSG-VO erforderlich sein dürfte. Sollte eine Ausnahme in Betracht gezogen werden, so greift § 8 Abs. 1 der LSG-VO (in Bezug auf das Plangebiet wesentliche Passagen mit **Fettdruck und Unterstrich** hervorgehoben):

*„Von den Verboten nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 16 kann der Landrat als untere Naturschutzbehörde auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn eine **Beeinträchtigung des Schutzzweckes nach § 3 nicht zu erwarten** oder durch Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen, Widerrufsvorbehalt) zu vermeiden ist **und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.**“*

° Ergebnis:

**Die Voraussetzungen für eine Ausnahme werden durch die im LSG realisierten Planinhalte, wie vorab dargestellt, vollumfänglich erfüllt.**

Gebilligt durch Beschluss der GV am:  
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister