

# BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom  
03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen  
zur Satzung der

## Gemeinde Gelbensande Landkreis Rostock



über den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1**  
**\*Misch- und Sondergebiet am Wallbach\* OT Willershagen**

Westlich des Behnkenhäger Wegs

**Vorentwurf**  
Waren (Müritz), den 03.07.2023

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbH  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

  
ign+ architekten  
ingenieure

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes .....	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes .....	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	4
4.1	Ziele der Raumordnung .....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	6
6.	Beschreibung des Vorhabens.....	7
7.	Inhalt der Satzung.....	7
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	10
8.1	Erschließung.....	10
8.1.1	Äußere und innere Erschließung .....	10
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr .....	10
8.2	Ver- und Entsorgung.....	10
8.2.1	Trinkwasser .....	10
8.2.2	Abwasser.....	10
8.2.3	Regenwasser.....	10
8.2.4	Elektrische Energie.....	11
8.2.5	Gas.....	11
8.2.6	Telekommunikation.....	11
8.2.7	Abfallbeseitigung .....	11
8.3	Brandschutz.....	11
8.4	Denkmalschutz .....	11
8.5	Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz .....	12
8.6	Immissionen .....	12
8.7	Klimaschutz/ Klimaanpassung .....	13
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	13
9.	Durchführungsvertrag .....	15

Anlage 1 Übersicht zur Umweltprüfung im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB; STADT LAND FLUSS; 24.11.2022

## 1. Lage des Plangebietes

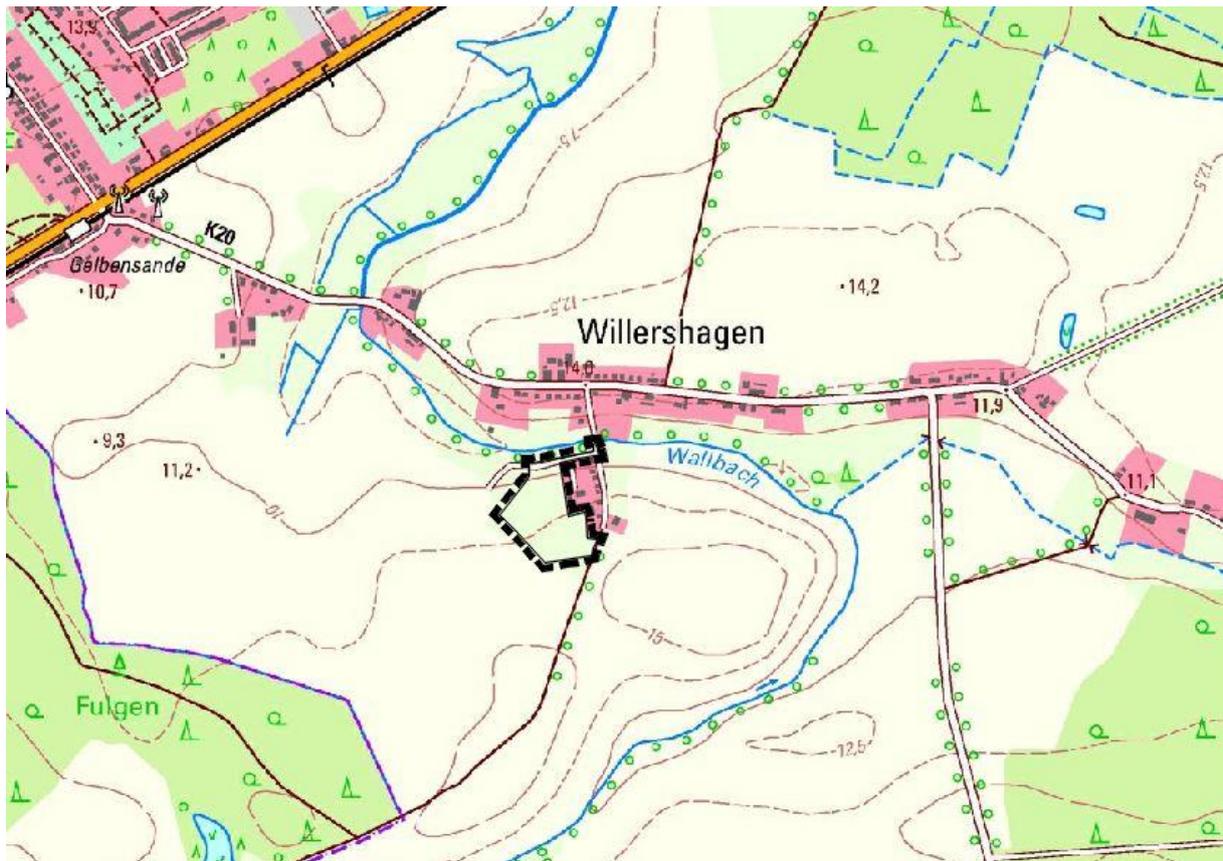


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 04.10.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet schließt sich südlich an die Bebauung des Ortsteils Willershagen an. Der Zugang erfolgt über den Behnkenhäger Weg von Osten. Nördlich fließt der Wallbach entlang der Grenze des Geltungsbereichs, im Süden und Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft mit Wiesen und Äckern über. Der Osten ist von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten geprägt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 45/15 sowie Teile der Flurstücke 35/1 und 38/12 der Gemarkung Willershagen Flur 2 und hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ ermöglicht die Ergänzung einer Wohnbebauung sowie die Errichtung einer gewerblich genutzten Halle nebst einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Dies wird ermöglicht durch die Aufteilung des Plangebiets in Mischgebiete, ein Sondergebiet für Photovoltaik und Grünflächen.

### 3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

### 4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Gelbensande vom ..... nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

#### 4.1 Ziele der Raumordnung

##### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)

Willershagen ist im Landesraumentwicklungsprogramm dem ländlichen Raum zugewiesen. Es befindet sich am östlichen Rande des Stadt-Umland-Raums von Rostock und zählt zum Vorbehaltsgebiet Tourismus. In unmittelbarer Nähe verlaufen ein überregionales Straßennetz sowie ein internationales Eisenbahnnetz. Nördlich des Plangebiets besteht ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

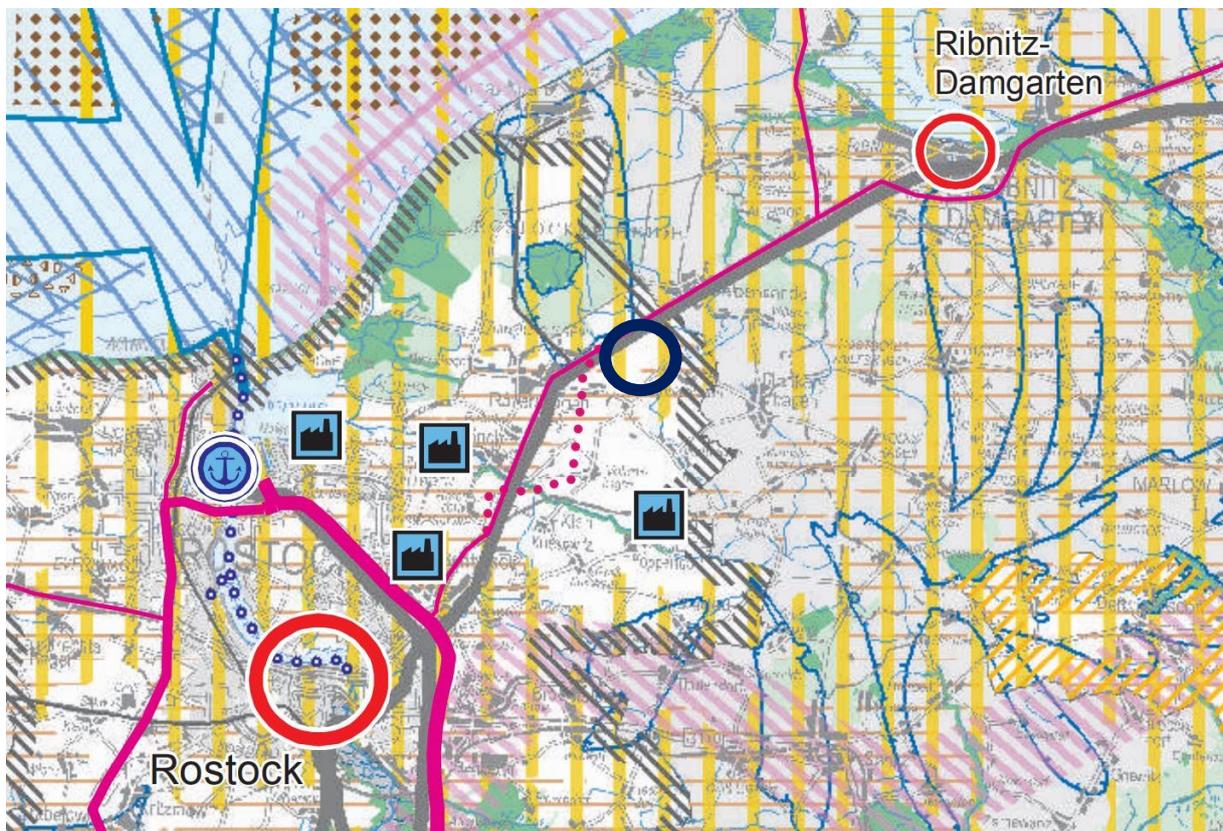


Abb. 2: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (dunkelblauer Kreis Mitte), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

## Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Willershagen befindet sich am östlichen Rande des RREP MM/R im Tourismusentwicklungsraum innerhalb des Stadt-Umland-Raums. In nächster Nähe zum Planungsgebiet verlaufen ein überregionales Straßennetz und ein großräumiges Schienennetz. Durch Willershagen führt ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz.

Weiterhin gibt es ein schmales Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung südwestlich der Ortslage, nordöstlich liegt ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

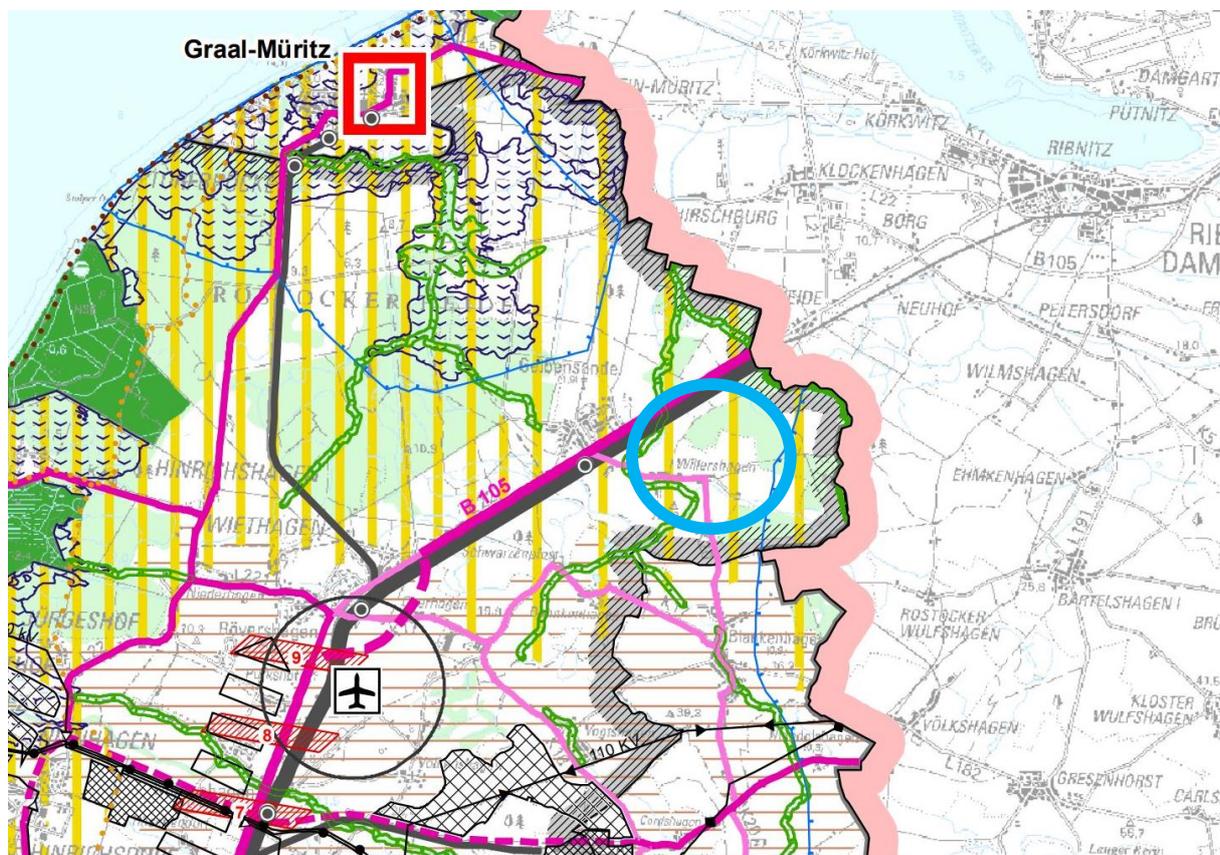


Abb. 3: Auszug aus der Karte des Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (hellblauer Kreis), bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

### 4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gelbensande hat einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 2012 eine 1. Änderung, das Plangebiet betreffend, erfahren hat. Der geänderte Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Gebiet eine schmale Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft dar. Für die Wohnbaufläche ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Entlang des Behnkshäger Weges verläuft eine Hochdruckgasleitung.

Dementsprechend ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Baugesetzbuch (BauGB) nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Die damit erforderliche 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gelbensande erfolgt im Parallelverfahren.

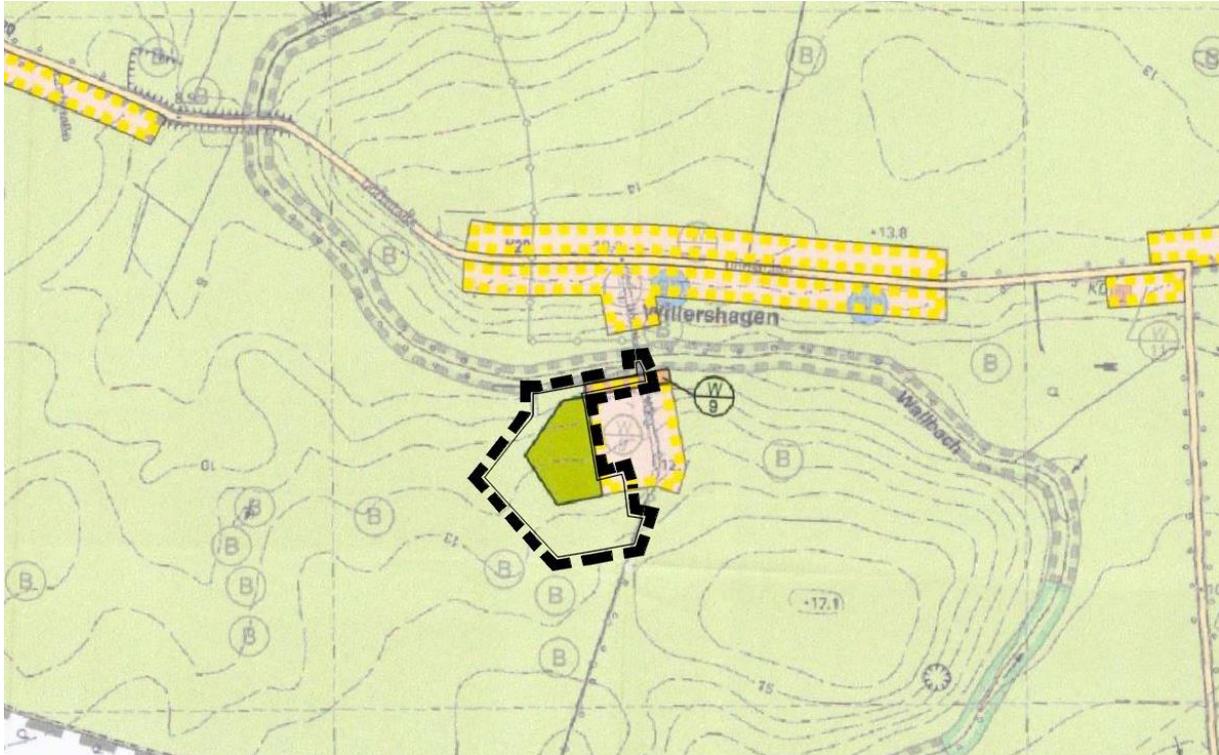


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelbensande mit markiertem Geltungsbereich des BPlans; bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

## 5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abb. 5: Luftbild des Geltungsbereichs (Quelle: gaia.mv, 14.11.2022) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Die Fläche ist derzeit durch die ältere Erschließung einer nicht mehr vorhandenen Stallanlage teilversiegelt. Im nördlichen Teil steht eine Baumgruppe, im Westen befindet sich ein kleiner Teich. Die restliche Fläche ist Wiese, die regelmäßig gemäht wird. Insgesamt stellt sich die Fläche als brachliegend dar. Nördlich des Plangebiets verläuft der Wallbach in Ost-West-Richtung.

## **6. Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Wohngebäudes und einer gewerblich nutzbaren Halle vor. Südlich davon ist ein Streifen für Freiflächenphotovoltaik vorgesehen.

Die einzelnen Nutzungszonen Mischgebiet Teilbereich 1 und 2 sowie Sondergebiet PV sollen in ihrer räumlichen Lage und durch eine Feinsteuerung in ihrer zulässigen Nutzungsart ein angepasstes und verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.

Der südlichste Teilbereich sowie Teile im Norden und Westen sollen als Grünfläche genutzt werden, auf denen zum Teil Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden sollen. Im weiteren Verfahren wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, mit näheren Angaben zum Vorhaben. Die noch zu erarbeitende artenschutzrechtliche Betrachtung sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung lässt Grünfestsetzungen im weiteren Verfahren erwarten.

## **7. Inhalt der Satzung**

### *Art der baulichen Nutzung*

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Das Gebiet soll als Mischgebiet nach § 6 BauNVO genutzt werden, um eine Wohnnutzung mit einer gewerblichen Nutzung zu kombinieren.

Zur Gliederung und Feinsteuerung der Bebaubarkeit des Mischgebietes wird es in zwei Gebiete (MI 1 und MI 2) geteilt, die jeweils unterschiedliche Nutzungszwecke haben. MI 1 ist vor allem für Wohnen vorgesehen, aber auch die Nutzung durch Geschäfts- und Bürogebäude, nicht störendes Handwerk oder Ferienwohnungen sind nicht ausgeschlossen. MI 2 ist für sonstige Gewerbebetriebe bestimmt.

Weiterhin sind im gesamten Mischgebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

### **Für den Teilbereich MI 1**

- sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen nicht störende Handwerksbetriebe und Ferienwohnungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

#### Für den **Teilbereich MI 2**

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen in den Teilbereichen MI 1 und MI 2 nicht zulässig.

Zudem wird eine Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind im SO PV:

Die Errichtung von Solarmodulen, sowie für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen, Wechselrichter, Verkabelung, Trafoanlagen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Zufahrten, Wartungsflächen, Zaunanlagen, Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m und Umspannstationen.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 im MI 1 und eine GRZ von 0,6 im MI 2 festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaik gilt eine GRZ von 0,8.

Die GRZ im MI 1 entspricht der Versiegelung eines Wohngebietes, da die zulässige Nutzung in diesem Bereich auf eine Wohnnutzung abzielt, während der Bereich MI 2 insbesondere für eine gewerbliche Nutzung mit Lagerhallen genutzt werden soll und somit eine höhere Versiegelung zu erwarten ist.

#### *Bauweise*

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Mischgebiet in offener Bauweise gebaut werden soll. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die Abstandstreifen zum Landschaftsschutzgebiet, den Grünflächen sowie dem Sondergebiet aufweisen. Die notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung M-V sind auf dem Grundstück zu realisieren.

#### *Begrenzung der Höhen*

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe, gemessen über dem Fußboden des Erdgeschosses, nicht überschreiten. Im MI 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 8 m zulässig, im MI 2 von 12 m.

Im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaik ist eine maximale Oberkante von 4 m für Solarmodule und für Masten von Überwachungskameras von 8 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Die Bezugshöhen werden zum Entwurf nachgearbeitet.

#### *Bauzeitenregelung*

Die Baufeldberäumung ist vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Gehölzentnahmen sind vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Baumfällungen innerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.

#### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*

Eine genaue Definition der Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird zum Entwurf nachgearbeitet, denn erst mit den Erkenntnissen der Umweltprüfung insbesondere der artenschutzrechtlichen Untersuchung können gezielte Maßnahmen festgesetzt werden.

#### *Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Fläche*

Der Wasser- und Bodenverband erhält für die mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche das Nutzungsrecht für die Bewirtschaftung des Gewässers "Wallbach". Es dürfen keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die der Gewässerunterhaltung entgegenstehen, vorgenommen werden.

## **8. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Erschließung**

#### **8.1.1 Äußere und innere Erschließung**

Das Plangebiet wird über den Behnkenhäger Weg von Osten erschlossen. Die innere Erschließung muss entsprechend dem Vorhaben über eine private Verkehrsfläche noch ausgebaut werden.

#### **8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die ca. 170 m entfernte Bushaltestelle an der Dorfstraße an den ÖPNV angebunden. Im Nachbarort Gelbensande befindet sich in 1,5 km Entfernung ein Bahnhof.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

#### **8.2.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband sowie die Nordwasser GmbH gewährleistet. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

#### **8.2.2 Abwasser**

Das Plangebiet (sowie die umgebende Ortslage) sind nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung hat somit über eine Kleinkläranlage zu erfolgen. Diese ist nach Vorgabe des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes auf dem Grundstück in das geplante Vorhaben miteinzuplanen und umzusetzen.

#### **8.2.3 Regenwasser**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf den Grundstücken versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind. Auf Grund der geringen geplanten Versiegelung lässt sich die Versickerung vor Ort gut umsetzen. Eine Einleitung in den Wallbach ist nicht vorgesehen.

#### **8.2.4 Elektrische Energie**

Willershagen wird von der E.ON Edis AG versorgt. Die Grundstücke werden an das vorhandene Netz angeschlossen.

#### **8.2.5 Gas**

Neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Hochdruckgasleitung. Die Versorgung mit Gas erfolgt über die E.ON Edis AG. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

#### **8.2.6 Telekommunikation**

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

#### **8.2.7 Abfallbeseitigung**

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Rostock getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

### **8.3 Brandschutz**

Die Gemeinde Gelbensande verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

### **8.4 Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

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

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

## **8.5 Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz**

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Rostock und dem StALU Mittleres Mecklenburg zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

## **8.6 Immissionen**

Durch die Errichtung und den Rückbau von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung mit Wohnen und Gewerbe sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten. Auch die Halle wird keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verursachen.

## **8.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt am Rand von Willershagen und ist von einzelnen Bauten sowie Äckern umgeben, das Plangebiet selbst ist teilversiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes ist es für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch die Errichtung von Baukörpern wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

## **8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **• Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **• Nationalparke**

Nationalparks sind nicht betroffen.

### **• Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet stellt eine Exklave innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rostocker Heide und Wallbach dar. Der südliche Teil der Fläche liegt innerhalb des Schutzgebietes, die restliche Fläche schließt in etwa an der Schutzgebietsgrenze ab. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht, welcher zum Entwurf vorliegen wird, detailliert dargestellt.

### **• Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

### **• Naturparke**

Naturparke sind nicht betroffen.

### **• Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

### **• Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

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

*DBR05060 Bach; verbuscht; Weide*

Das Biotop verläuft unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebiets. Ein Abstand zur Bebauung wird eingehalten und es ist keine Einleitung von Wasser vorgesehen, sodass sich die Auswirkungen geringhalten.

*DBR05053 Baumgruppe*

Das Biotop befindet sich nordwestlich in größerer Entfernung. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

*DBR05059 permanentes Kleingewässer; Hochstaudenflur*

Das Biotop befindet sich östlich des Plangebiets. Durch die dazwischenliegende Bebauung mit puffernder Wirkung ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

*DBR05050 permanentes Kleingewässer*

Das Biotop liegt südlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch die Grünfläche im Süden des Bebauungsplans sowie den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

*DBR05051 permanentes Kleingewässer*

Das Biotop liegt südlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch die Grünfläche im Süden des Bebauungsplans sowie den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

*DBR05049 permanentes Kleingewässer; Gehölz; beschattet*

Das Biotop liegt südlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch die Grünfläche im Süden des Bebauungsplans sowie den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

*DBR05048 temporäres Kleingewässer; Gehölz*

Das Biotop liegt westlich des Plangebiets innerhalb einer Ackerfläche. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

• **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

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

- **Küsten- und Gewässerschutz**

*Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Gewässerschutzstreifens.

- **Trinkwasserschutz**

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Es sind keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Ob gesetzlich geschützte Bäume betroffen sind, wird im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages geprüft.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Im weiteren Verfahren wird im Rahmen der Umweltprüfung eine Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen, abgeleitet aus der vor Ort ermittelten Biotopstruktur und einer Brutvogelerfassung 2022 sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden. (siehe Anlage 1 Übersicht zur Umweltprüfung im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB; STADT LAND FLUSS; 24.11.2022)

Zum Vorentwurf wurden bereits Vermeidungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG aufgenommen:

*Die Baufeldberäumung ist vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Gehölzentnahmen sind vom 31. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Baumfällungen innerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September sind nur nach erfolgter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung zulässig.*

## **9. Durchführungsvertrag**

Der Grundstückseigentümer ist eine Privatperson. Der Eigentümer beabsichtigt die Grundstücke für eine Bebauung mit einem Wohnhaus sowie einer Halle zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Gelbensande schließt mit dem Grundstückseigentümer einen

Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag regelt im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Zulässigkeit der beabsichtigten Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag wird der Gegenstand des Planverfahrens festgehalten. Dabei werden die Flurstücke und die Eigentumsverhältnisse dargestellt. Die Bestandteile des Vertrages werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, inklusive Planzeichnung, Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Das Vorhaben wird, gemäß dem Sachstand der Planung, beschrieben. Die Durchführungsverpflichtung wird für den Vorhabenträger festgesetzt. Bezüglich der Erschließung werden die Maßnahmen zu Lasten des Vorhabenträgers erläutert und die Verpflichtungen zum Erhalt und der Pflege der relevanten Schutzgüter festgesetzt. Die genauen Inhalte werden im weiteren Verfahren definiert.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Gelbensande,

---

Bürgermeister Labitzke