

Gemeinde Groß Kordshagen, Amt Niepars

Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ der Gemeinde Groß Kordshagen, Gemeindehauptort Groß Kordshagen, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

i. d. Fassung des 2. Entwurfs

Projekt-Nr.: 31341-00

Fertigstellung: 02.02.2026

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleitung: Ralf Zarnack
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Bearbeitung: Ralf Zarnack
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Anna-Marie Klenzmann
M. Sc. Umweltplanung

Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Geprüft: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel,
02.02.2026

Kontaktdaten
Auftraggeber: Gemeinde Groß Kordshagen über
Amt Niepars
Gartenstraße 69b
18442 Niepars

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

GIS-Solutions

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Gemeinde Groß Kordshagen, Amt Niepars

Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“
der Gemeinde Groß Kordshagen, Gemeindehauptort
Groß Kordshagen, mit örtlichen Bauvorschriften über die
Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

**Planbegründung gemäß § 2a i.V.m § 9 Abs. 8 BauGB
i. d. F. des 2. Entwurfs für die erneute Beteiligung
an der Bauleitplanung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**



Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Umrandungen des zweigeteilten Geltungsbereichs
(GB) des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ (ohne Maßstab)

Änderungen ggü. der Entwurfsfassung in blau hervorgehoben

Art des Plans: Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Verfahren: Normalverfahren gemäß §§ 2 BauGB bis 4c BauGB und § 10/10a BauGB

Stand: Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

Planbericht – Begründung	1
1 Einführung	1
1.1 Planungsanlass und -erfordernis der Planung.....	1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	1
1.3 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	2
2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
3 Planungsvorgaben	4
3.1 Planungsrechtliche Situation	4
3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016).....	5
3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP).....	9
3.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	11
3.3.1 Flächennutzungsplan.....	11
3.3.2 Benachbarte Bebauungspläne und sonstigen Satzungen.....	13
3.4 Alternativenprüfung und Standortwahl	13
4 Beschreibung des Plangebiets	18
4.1 Nutzung und Topographie des Plangebietes.....	18
4.2 Die Umgebung des Plangebietes.....	19
4.3 Vorhandene Wohnbevölkerung.....	20
4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung.....	20
4.5 Verkehrliche Erschließung	20
4.6 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung.....	21
4.7 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsteile.....	21
4.8 Kultur- und Sachgüter	21
4.9 Forstrechtliche Belange	22
4.10 Belange von Nachbargemeinden	22
5 Städtebauliches Konzept und Variantenbildung	23
6 Inhalte der Planung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	26

6.1	Geltungsbereich.....	27
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	27
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	31
6.3.1	Grundflächenzahl	31
6.3.2	Zahl der Vollgeschosse	32
6.4	Höhe der baulichen Anlage.....	33
6.5	Bauweise	34
6.6	Zulässige Zahl von Wohnungen.....	35
6.7	Überbaubare Grundstücksfläche.....	36
6.8	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	37
6.9	Verkehrsflächen.....	39
6.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	44
6.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	44
6.10.2	Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken.....	44
6.10.3	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	46
6.11	Zuordnungsfestsetzung	49
6.12	Immissionsschutz.....	50
6.12.1	Festsetzungen zum Lärmschutz	57
6.12.2	Immissionsschutzrechtliche Hinweise:	59
6.13	Klimaschutz und Klimaanpassung gem. BauGB	59
6.14	Nachrichtliche Übernahmen: Leitungsverläufe	62
6.15	Brandschutz und Löschwasserversorgung.....	63
6.16	Ver- und Entsorgung.....	64
6.17	Örtliche Bauvorschriften.....	68
7	Hinweise.....	72
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	76
9	Ergänzende Angaben	78
9.1	Flächenbilanz.....	78
9.2	Aufstellungsverfahren	78

9.3	Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	80
	Umweltbericht	81
1	Einleitung.....	81
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	81
1.1.1	Angaben zum Standort	81
1.1.2	Ziel und Inhalt der Planung.....	82
1.1.3	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens.....	83
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	84
1.1.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	84
1.1.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.....	84
1.1.7	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	84
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	85
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	88
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	88
2.1.1	Schutzgut Menschen, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung.....	88
2.1.2	Schutzgut Pflanzen.....	89
2.1.3	Schutzgut Tiere	99
2.1.3.1	Brutvögel.....	99
2.1.4	Schutzgut biologische Vielfalt	100
2.1.5	Schutzgut Fläche.....	101
2.1.6	Schutzgut Boden	102
2.1.7	Schutzgut Wasser	102
2.1.8	Schutzgut Luft.....	104
2.1.9	Schutzgut Klima.....	104
2.1.10	Schutzgut Landschaft	105
2.1.11	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	105

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	106
2.2.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung.....	106
2.2.2	Schutzgut Pflanzen.....	106
2.2.3	Schutzgut Tiere	107
2.2.4	Schutzgut biologische Vielfalt	107
2.2.5	Schutzgut Fläche.....	107
2.2.6	Schutzgut Boden	107
2.2.7	Schutzgut Wasser	107
2.2.8	Schutzgut Luft.....	108
2.2.9	Schutzgut Klima.....	108
2.2.10	Schutzgut Landschaft	108
2.2.11	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	108
2.2.12	Wechsel- und Kumulationswirkungen	108
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	109
2.3.1	Vermeidung und Minderung.....	109
2.3.2	Ausgleich.....	113
2.4	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl	114
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind	115
3	Zusätzliche Angaben.....	116
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	116
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	116
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	116
	Anlagen.....	120

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke und Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
Tabelle 2:	Berechnung Wohnbedarfsorientierungswerte	7
Tabelle 3:	Pflanzliste 1 - Geeignete Bäume für die Baugrundstücke	45
Tabelle 4:	Pflanzliste 2 - Geeignete Bäume für die Pflanzung entlang von Straßen und Wegen	46
Tabelle 5:	Immissionsrichtwerte „Außen“ nach Freizeitlärm-Richtlinie-MV	51
Tabelle 6:	Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV.	52
Tabelle 7:	Flächenbilanz	78
Tabelle 8:	Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB).....	79
Tabelle 9:	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens.....	83
Tabelle 10:	Übersicht über die Flächenfestsetzungen im Plangebiet GB 1	84
Tabelle 11:	Darlegung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Umsetzung/Beachtung	85
Tabelle 12:	Einstufung des Bewertungskriteriums „Regenerationsfähigkeit“	90
Tabelle 13:	Einstufung des Bewertungskriteriums „Gefährdung/Seltenheit“	91
Tabelle 14:	Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope.....	91
Tabelle 15:	Biototypen im Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 50 m-Puffer)	92

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Groß Kordshagen 2012 bis 2022	7
Abbildung 2:	Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern	9
Abbildung 3:	Baulückenkataster – Gemeindehauptort Groß Kordshagen	14
Abbildung 4:	Baulückenkataster – Ortsteil Flemendorf	15
Abbildung 5:	Alternativfläche 01 – Gemeindehauptort Groß Kordshagen	16
Abbildung 6:	Alternativfläche 02 – Ortsteil Flemendorf	17
Abbildung 7:	Fotodokumentation im Rahmen der Bestandsaufnahme des Plangebietes	18
Abbildung 8:	Fotodokumentation im Rahmen der Bestandsaufnahme der Umgebung des Plangebietes.....	20
Abbildung 9:	städtebauliches Konzept für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans	23

Abbildung 10: städtebauliches Konzept, zusätzliche Varianten	24
Abbildung 11: städtebauliche Vorzugslösung als Grundlage für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans.....	25
Abbildung 12: Ansicht der Zufahrt Chausseestraße Hausnr. 9, 10, 11 und des Parkplatzes ggü. des Vereinsgebäudes	40
Abbildung 13: Ansicht der Zufahrt Chausseestraße Hausnr. 15 bis 19.....	40
Abbildung 14: Alternativerschließung	41
Abbildung 15: Ansicht der unbefestigten Zufahrt für das Abwasserpumpwerk 3, Blickrichtung Westen	42
Abbildung 16: Bemessung der Schleppkurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug	43
Abbildung 17: Durchlassbereich des Grabens 3/1 im Bereich des Flurstückes 2, Flur 11 der Gemarkung Arbshagen.....	47
Abbildung 18: Rasterkarte Fußballspiel.....	53
Abbildung 19: Rasterkarte Dorffest.....	54
Abbildung 20: Rasterkarte Meisterschaftsspiel.....	56
Abbildung 21: an das Plangebiet anliegende Hydrantenstandorte.....	63
Abbildung 22: Lage des Plangebiets mit den Geltungsbereichen 1 und 2	82

Planbericht – Begründung

1 Einführung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis der Planung

Die Gemeinde Groß Kordshagen verzeichnet eine steigende Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau. Angesichts der Baulandnachfrage beabsichtigt die Gemeinde Groß Kordshagen im Hauptort Groß Kordshagen die vorhandenen Bauflächenpotenziale westlich des Sportplatzes einer baulichen Nutzung für die Errichtung von bestandsergänzenden Einfamilien-Wohnhäusern zuzuführen.

Mit der Bereitstellung von Bauplätzen für den individuellen Eigenheimbau soll auf den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen angemessen reagiert und ein Beitrag sowohl zur Eigenumbildung der Bevölkerung als auch zur Eigenentwicklung von Groß Kordshagen als Wohnstandort in ländlicher Lage geleistet werden.

Das Plangebiet ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Daher kann das Baurecht für die Realisierung der angestrebten Wohnbauentwicklung nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren geschaffen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen hat dazu auf ihrer Sitzung am 13.12.2021 einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ gefasst.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentlichen Ziele und Zwecke des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ bestehen darin, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern einschließlich einer geordneten verkehrlichen und technischen Erschließung zu schaffen.

Dazu sollen im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die neu herzustellenden Verkehrsflächen zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke festgesetzt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstückfläche getroffen, um die gewünschte Bauform zu ermöglichen. Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden u. a. im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, die bauliche Entwicklung des Plangebietes orts- bildverträglich und unter sachgerechter Abwägung der von der Planung betroffenen öffent- lichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) zu steuern.

Im Rahmen der B-Planaufstellung werden die vorgenannten Maßgaben und Ziele behan- delt und durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich verbindlich geregelt.

1.3 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des amtlichen Liegenschafts- katasters (ALKIS-Daten der Flurstücke), mit Stand Januar 2025, einschließlich der Ver- messungsdaten mit Stand November 2024 erarbeitet.

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgt auf der Grundlage der Topografischen Karte des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpom- mern © GeoBasis-DE/M-V 2022.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1:1.000 / 1:2.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke,
- eine Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:20.000.

2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 ist räumlich in zwei Teilgebiete gegliedert. Das Teilgebiet – Geltungsbereich (GB) 1 – befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Groß Kordshagen bzw. westlich des Sportplatzes. Das zweite Teilgebiet – Geltungsbereich (GB) 2 – befindet sich ca. 400 m östlich der Ortslage Flemedorf, im Bereich von Ackerflä- chen.

Die administrative Lage stellt sich wie folgt dar:

Land: Mecklenburg-Vorpommern

Kreis: Vorpommern-Rügen

Gemeinde: Groß Kordshagen, OT Groß Kordshagen

Im Umgriff des zweigeteilten Plangebietes befinden sich folgende Flurstücke und Flur- stücksteile der Gemeinde Groß Kordshagen:

Tabelle 1: Flurstücke und Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Geltungsbereich GB 1 (1,24 ha)		
Groß Kordshagen	12	35 (tlw.), 36 (tlw.) 38, 51, 52/2 (tlw.), 53 (tlw.) und 54 (tlw.)
Geltungsbereich GB 2 (1,26 ha)		
Arbshagen	12	5 (tlw.)

Der zweigeteilte Geltungsbereich (GB) des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Geltungsbereich GB 1:

- im Osten durch den Sportplatz;
- im Norden durch den Landweg „Der Kirchsteig“ bzw. die südliche Flurstücksgrenze des Wegeflurstückes 35 und 36 Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen;
- im Westen durch Wohnbebauung der Siedlungserweiterungen der 1980er Jahre bzw. die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 52/1 der Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen;
- im Süden durch die Wohnbebauungen der Siedlungserweiterungen der 1980er Jahre und das Wohnumfeld eines Geschosswohnungsbaus bzw. durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 48, 49 und 50 Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen;

Geltungsbereich GB 2:

- im Osten durch Ackerflächen;
- im Norden und Westen durch Waldfläche;
- im Süden durch Ackerfläche bzw. die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 31 der Flur 12 der Gemarkung Arbshagen.

Das Plangebiet hat im Umgriff der zwei Teilflächen eine Gesamtgröße von rd. 2,5 ha.

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung ersichtlich.

3 Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Situation

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „...Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bisher keine rechtsverbindlichen Vorgaben.

Da das Plangebiet bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist und außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes liegt, sind die Flächen des Geltungsbereiches planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbebauung zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Normal- bzw. Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 10a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird als gesonderter Teil der Begründung vorgelegt.

3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. 4 Abs. 1 ROG sind die Bauleitpläne den übergeordneten Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) und Landesplanung anzupassen.

Das Anpassungsgebot bedeutet, dass die Ziele der Raumordnung in der Bauleitplanung je nach Grad ihrer Aussageschärfe konkretisierungsfähig sind, nicht aber im Wege der Abwägung überwunden werden können. Folglich unterliegen die Ziele der Raumordnung einer Beachtenspflicht. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) sind dagegen einer Abwägung zugänglich, hierbei jedoch im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aktuell aus:

- dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016),
- dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010).

3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Ziel 4.1 (5) Vorrang der Innenentwicklung

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

Beachtung in der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der bestehenden und prognostizierten Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau in ländlicher Lage Rechnung getragen. Nach letzter größerer Bautätigkeit vor 1990 soll die gewachsene Siedlungsstruktur des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen um neue Wohnsiedlungsflächen erweitert und die wohnbauliche Eigenentwicklung der Gemeinde Groß Kordshagen unterstützt werden. Die Planung ist erforderlich, da sich die Nachfrage nach Wohnbauflächen perspektivisch nicht ausreichend über Baulückenschließungen, Umnutzung und Verdichtung abdecken lässt. Sowohl der Gemeindehauptort Groß Kordshagen als auch die Ortslagen Arbshagen und Flemendorf verfügen jeweils über vorhanden Flächen, die dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind (s. Kap. 3.4). Eine Bebauung ist jedoch aufgrund fehlender Grundstücksabgabebereitschaft durch die jeweiligen Grundstückeigentümer oder aufgrund fehlender eigener Bebauungsabsichten nicht zu erwarten.

Die Baugebietsentwicklung stellt einen Anschluss an die vorhandenen Siedlungsstrukturen her und erfolgt im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen. Damit entspricht die Planung der landesplanerischen Zielvorgabe, neue Siedlungsflächen in Anbindung an vorhandene Ortslagen auszuweisen.

Ziel 4.1 (6) Vermeidung von Zersiedlung

„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu sind vermeiden.“

Beachtung in der Planung:

Das Ziel der Raumordnung wird beachtet, da mit der Planung weder die Entwicklung bandartiger Siedlungsstrukturen noch die Verfestigung von Siedlungssplittern hervorgerufen wird.

Grundsatz 4.1 (7) Gestaltung der Siedlung

„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“

Berücksichtigung in der Planung

Dem Grundsatz wird entsprochen. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans knüpft an die umliegenden Siedlungsstrukturen an und entspricht der ortsüblichen Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes. Die homogene und ortsbildverträgliche Einbindung des Plangebietes in die gewachsene Siedlungsstruktur der Ortslage Groß Kordshagen wird durch entsprechenden Festsetzungen städtebaulich verbindlich geregelt.

Ziel 4.2 (2)

„In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

Beachtung in der Planung:

Im Jahr 2022 betrug die Bevölkerungszahl der Gemeinde Groß Kordshagen 311 Einwohner*innen. Damit verzeichnet die Gemeinde Groß Kordshagen im Betrachtungszeitraum der Jahre 2012 bis 2022 einen Anstieg der Einwohnerzahl von 35 Einwohner*innen bzw. rd. 12 %. Anhand der Altersgruppenverteilung ist erkennbar, dass die Bevölkerungsentwicklung mit einer Verdoppelung der Alterskohorte der 31- bis 40-jährigen, d. h. der Jahrgänge in der potenziellen Familiengründungsphase, einhergeht. Die Alterskohorte der Kinder hat sich ebenfalls mehr als verdoppelt.

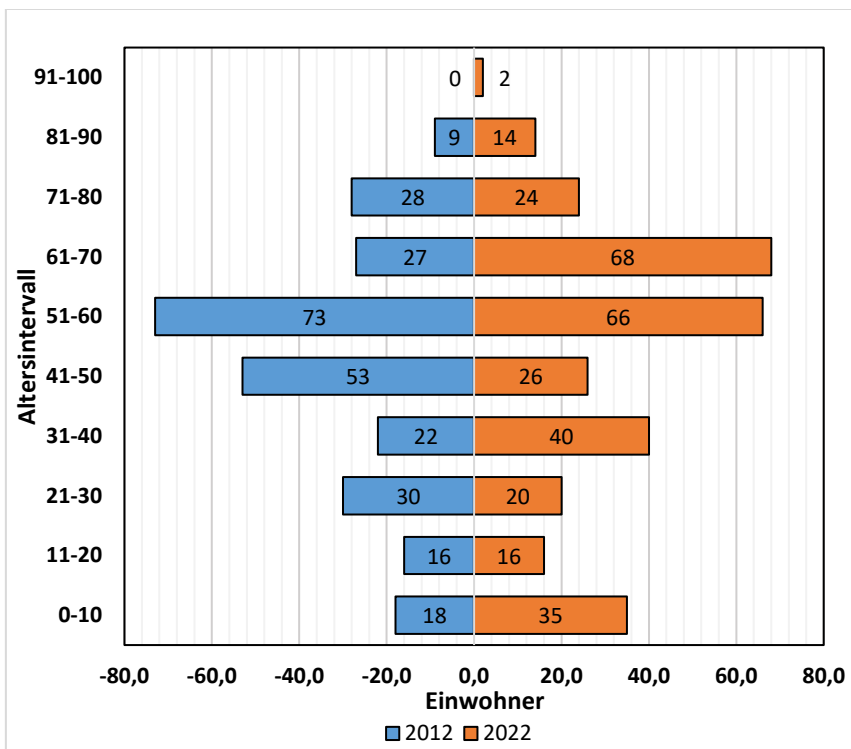


Abbildung 1: Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Groß Kordshagen 2012 bis 2022¹

Der Wohnungsbestand in Groß Kordshagen umfasst 168 Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden. Gegenüber 166 Wohnungen im Jahr 2011 ist der Wohnungsbau in Groß Kordshagen bislang stagnierend, während die Bevölkerungszahl steigt. Der Haushaltsfaktor (EW/WE) hat sich in der Folge von 1,66 auf 1,85 erhöht und lag damit über dem durchschnittlichen Haushaltsfaktor von 1,67 auf Landkreisebene². Bei linearer Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 ergibt sich rein rechnerisch ein Bedarf von 14 WE, um den Haushaltsfaktor von 1,85 zu halten.

	Einwohner*innen (EW)	Wohneinheiten (WE)	Haushaltsfaktor (EW/WE)
2012	276	166	1,6
2023	308	168	1,85
Saldo	35		
Saldo p. a.	3,5		
lineare Fortschreibung mit 3,5 EW p.a. bis 2030	339	183	1,85

Tabelle 2: Berechnung Wohnbedarfsorientierungswerte

¹ Abbildung anhand der Bevölkerungsdaten des Amtes Niepars.

² Berechnung anhand von Bevölkerungsdaten aus Statistische Berichte A I – j Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Faktoren der Bevölkerungsentwicklung) 2023 und Wohnungsdaten aus Statistische Berichte F I – j Wohnungswesen des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern

Zugleich verzeichnet die Gemeinde Groß Kordshagen ca. 5 Bauanfragen p.a. durch bauplanungswillige Haushalte aus dem Ort und von außerhalb³. Ausgehend von 1 WE je Bauanfrage im Einfamilienhaussektor, ergibt sich daraus bis zum Jahr 2030 rein rechnerisch ein Wohnbaubedarf von 40 WE. Dieser aus den Bauanfragen resultierende Wohnbaubedarf saldiert sich mit dem o. g. Bedarf zur Stabilisierung des Haushaltsfaktors auf einen mittel- bis langfristigen Orientierungswert von 26 WE.

Mit Schreiben vom 15.06.2023 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern u. a. mitgeteilt, dass ein gemeindliche Bedarf von 20 WE bis zum Jahr 2030 raumordnerisch mitgetragen wird. In einem Abstimmungsgespräch mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern am 25.10.2023 wurde diese Größe bestätigt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans lassen sich je nach Grundstücksgröße ca. zehn bis 13 Bauparzellen aufteilen. Unter der Annahme, dass jedes Einfamilienhaus i. S. eines familienorientiertes Wohnens zweier Generationen unter einem Dach perspektivisch mit einer Einliegerwohnung ausgestattet werden kann, ergeben sich maximal rd. 26 WE. Dies ist jedoch ein rein rechnerischer Wert; tatsächlich wird die Anzahl der Wohneinheiten voraussichtlich weniger als 20 betragen. Aus Sicht der Gemeinde Groß Kordshagen entspricht die Planung damit der Zielaussage des Programmsatzes 4.2 (2) des LEP MV 2016.

³ Angaben des Bauamtes Niepars.

3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Gemäß der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern liegt das Plangebiet vollständig in einem Tourismuserwicklungsraum.

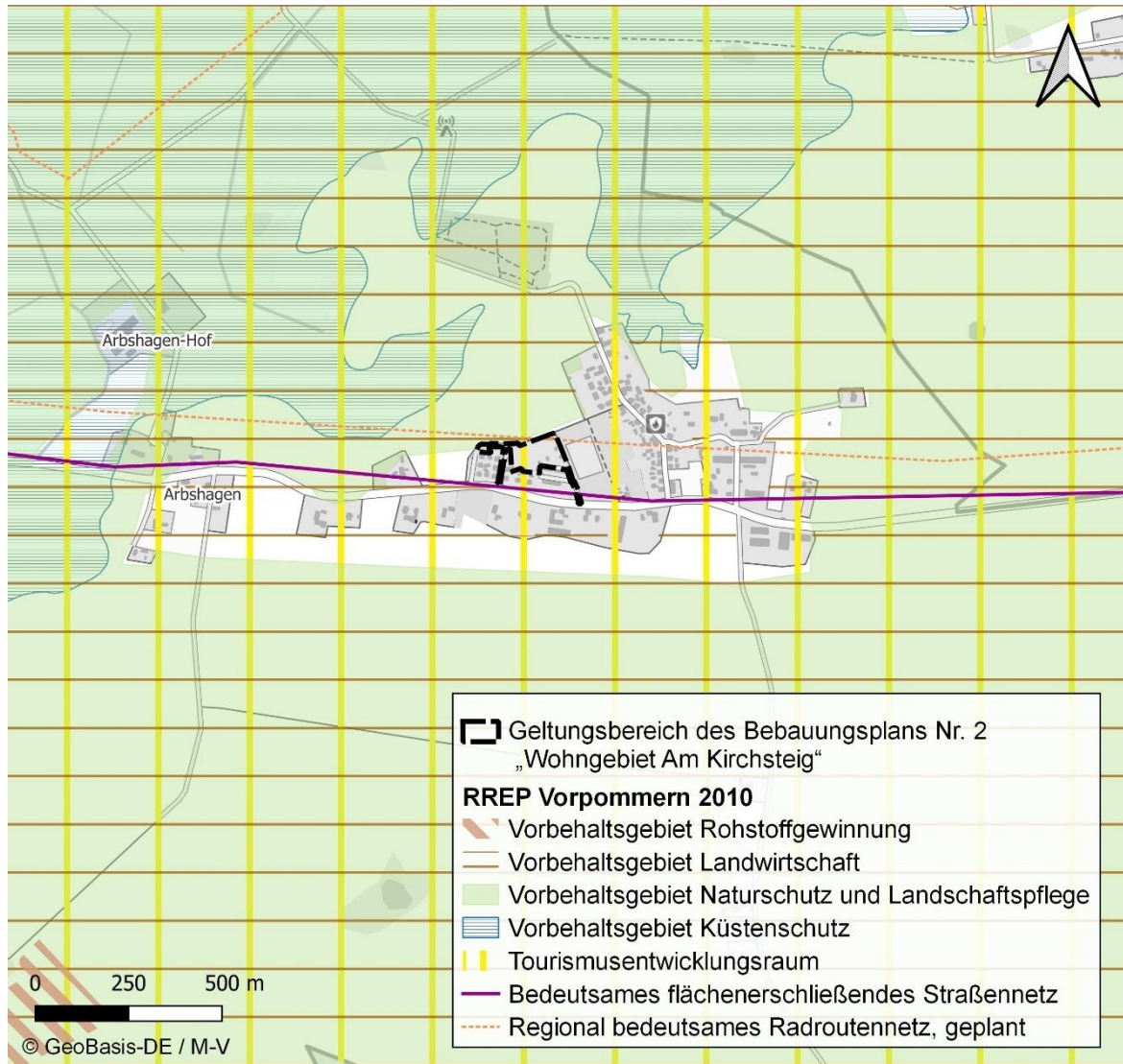


Abbildung 2: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

Tourismusräume:

Nach Programmsatz 3.1.3 sollen die Tourismuserwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Berücksichtigung in der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Wohnraum im Einfamilienhaussegment in der Ortslage Groß Kordshagen. Nördlich des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen wird das Camping- und Tiny House-Resort „Prima-Resort-Boddenblick“ betrieben. Die geplante Wohnnutzung und das Campingsresort stehen nicht im Widerspruch zueinander. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“. Konkurrierende Beherbergungsangebote sind daher nicht zu befürchten; der Bebauungsplan lässt sich mit dem Tourismusentwicklungsraum vereinbaren.

Programmsatz 4.1 (2)

Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

Berücksichtigung in der Planung:

Die Planung ist offen für das Wohnen ergänzende Nutzungen und leistet somit einen Beitrag, den Gemeindehauptort Groß Kordshagen durch eine Ergänzung der Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln. So sind im geplanten Wohngebiet neben dem Wohnen auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die sich in die umgebende ländlich-dörfliche Struktur einfügen und mit ihrem Kundenkreis auf das regionale Umfeld ausgerichtet werden können.

Programmsatz 4.1. (3)

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)

Beachtung in der Planung:

gleichlautend zu Ziel der Raumordnung 4.2 (2) LEP MV

Programmsatz 4.1 (4)

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z) Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Beachtung in der Planung:

Das Ziel der Raumordnung wird wie folgt beachtet: Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten zweier etablierter Siedlungslagen des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen, erfolgt die Baugebietsentwicklung im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die bebaute Ortslage. Die Entstehung neuer Splittersiedlungen wird durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ nicht hervorgerufen.

3.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

3.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Kordshagen verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Aufgrund des fehlenden Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 2 als selbständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit einer Standortwahl (s. Kap. 3.4) im Gemeindegebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der selbstständige Bebauungsplan darf nur aufgestellt werden, wenn er ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Damit ist nicht gemeint, dass er zwangsläufig das gesamte Gemeindegebiet oder große Teile davon erfassen muss. Der selbstständige Bebauungsplan darf auch einen geringen Teil des Gemeindegebiets abdecken, wenn er dem Ordnungsauftrag in qualitativer Hinsicht nachkommt und ohne dass er negative Auswirkungen auf die generelle städtebauliche Entwicklung und Ordnung hervorruft. Genau hier liegt die Grenze des selbstständigen Bebauungsplans: Sobald die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, z. B. aufgrund einer Vielzahl konfligierender Nutzungsansprüche, nur noch in einem das gesamte Gemeindegebiet erfassenden Flächennutzungsplan geordnet werden kann, bleibt für die Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans kein Raum.⁴

Die Gemeinde Groß Kordshagen bildet mit den Ortsteilen Arbshagen und Flemendorf eine ländlich geprägte Gemeinde mit zusammen 308 Einwohnern⁵. Bei den Ortsteilen handelt es sich um kleinere Siedlungs- und Gutsdörfer mit überwiegender Wohnnutzung, umgeben von großflächiger Ackerflur. Die kleinteilige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Groß

⁴ vgl. Arndt, in: UPR 2018, Heft 3, S. 90-95.

⁵ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2024: Statistische Berichte A I – j, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2024.

Kordshagen war stets auf den konkreten Bedarf ausgerichtet und konnte durch die planungsersetzenden Instrumente der §§ 34 und 35 BauGB gesteuert werden.

Bereits im November 1990 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Flächennutzungsplan gefasst (Beschluss-Nr. 17-12/90). Die Offenlage des FNP wurde im Dezember 1990 beschlossen (Beschluss-Nr. 29-14/90). Anschließend wurde die Aufstellung des FNP nicht weiterverfolgt, da Bautätigkeiten, bspw. für wohnbauliche oder gewerbliche Vorhaben, welche die Entwicklung von Bauflächen oder sonstigen Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des BauGB erfordern würden, nicht zu erwarten waren. Eine Ausnahme besteht lediglich hinsichtlich der Planung eines Campingplatzes nördlich der Ortslage Groß Kordshagen. Hierzu wurde im Jahr 1992 der Bebauungsplan Nr. 1 „Freizeit- und Campinganlage Groß Kordshagen“ erstmalig aufgestellt und in der Zwischenzeit zweier Änderungen zugeführt. Die Satzungsfassung der 2. Änderung ist seit 12.12.2016 rechtsverbindlich und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Camping- und Tiny House-Resort „Prima-Resort-Boddenblick“, das seit 2024 in Betrieb ist.

Nach Dekaden sieht sich die Gemeinde Groß Kordshagen aufgrund der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau zur bauplanungsrechtlichen Schaffung von Wohnbauflächen veranlasst. Die Gemeinde Groß Kordshagen verfolgt das Ziel der Einwohnerstabilisierung durch Zuzug junger Familienhaushalte und will daher den Ansiedlungswillen und die Eigentumsbildung unterstützen.

Nachdem in den 1990er Jahren der Bebauungsplan Nr. 1 „Freizeit- und Campinganlage Groß Kordshagen“ erstmalig aufgestellt worden ist, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 2 auf. Dieser dient der Entwicklung einer bestandsergänzenden Wohnbebauung im Einfamilienhaussegment, auf ca. zehn bis 13 Bauparzellen. Da eine vergleichbare Wohnbauentwicklung dieser Größe zuletzt in den 1980er Jahren stattfand, soll mit der Bereitstellung weiterer Bauplätze für den individuellen Eigenheimbau auf den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen angemessen reagiert und ein Beitrag sowohl zur Eigentumsbildung der Bevölkerung als auch zur Eigenentwicklung des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen als Wohnstandort in ländlicher Lage geleistet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 dient lediglich der Ermöglichung von zusätzlichen Wohneinheiten, angrenzend an die vorhandene Siedlungsstruktur von Groß Kordshagen zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Der Bebauungsplan nimmt flächenmäßig nur einen geringen Teil des Gemeindegebietes in Anspruch, knüpft an die umliegenden Siedlungsstrukturen an, die bereits durch Wohnnutzungen geprägt sind, und entspricht der ortsüblichen Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes, ohne dass konfligierende Nutzungsansprüche hervorgerufen werden. Da keine weiteren Entwicklungen über diesen Rahmen hinaus geplant sind, würde die Aufstellung eines Flächennutzungsplans nach Lage der Dinge kein über das faktisch schon Vorhandene hinausgehende städtebauliches Ordnungsziel setzen. Nach Auffassung der Gemeinde Groß Kordshagen ist damit der Bebauungsplan Nr. 2 ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

3.3.2 Benachbarte Bebauungspläne und sonstigen Satzungen

Das Plangebiet ist bislang nicht Bestandteil eines rechtverbindlichen Bebauungsplans und wird weder vom Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überdeckt noch berührt.

Das nächst gelegene Bebauungsplangebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Freizeit- und Campinganlage Groß Kordshagen“, der nördlich der Ortslage Groß Kordshagen liegt. Der Bebauungsplan ist i. d. Fassung der 2. Änderung seit 12.12.2016 rechtsverbindlich und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Camping- und Tiny House-Resort „Prima-Resort-Boddenblick“, das seit 2024 in Betrieb ist.

3.4 Alternativenprüfung und Standortwahl

Bei der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens muss eine Alternativenprüfung vorgenommen werden. Diese Verpflichtung ergibt sich sowohl aus dem BauGB selbst – insbesondere aus § 2a Satz 2 i.V.m. Anlage 1 Nr. 2 lit. d BauGB sowie aus § 3 Abs. 1 BauGB – wie auch aus der Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 5.7.1974 – 4 C 50.72). Ohne Untersuchung, Prüfung und Bewertung von Alternativen kann im Rahmen der Abwägung nicht sachgerecht darüber entschieden werden, welches die städtebauliche sinnvollste Lösung darstellt. Das gilt in besonderem Maße für einen selbständigen Bebauungsplan, der nachweisen muss, dass er keine negativen Auswirkungen auf die generelle städtebauliche Entwicklung und Ordnung hervorruft.

Für die Alternativenprüfung werden zunächst die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Groß Kordshagen überprüft. Insgesamt stehen in den Ortslagen Groß Kordshagen und Flemendorf elf potenzielle „Baulücken“ zur Verfügung, die rein rechnerisch einen Entwicklungsrahmen für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Groß Kordshagen abbilden. Für die Ortslage Arbshagen konnte keine potenzielle „Baulücke“ ermittelt werden.

Da aufgrund von Eigentumsverhältnissen kein Zugriff auf diese Flächen besteht, eine Bebauung aufgrund fehlender Grundstücksabgabebereitschaft durch die jeweiligen Grundstückseigentümer oder aufgrund fehlender eigener Bebauungsabsichten nicht zu erwarten ist oder sich aufgrund sonstiger Restriktionen nicht umsetzen ließe, stehen für das verfolgte städtebauliche Entwicklungsziel der vorliegenden Planung die Innenentwicklungspotenziale jedoch nicht zur Verfügung.

Flur, Gemarkung	potenzielle „Baulücken“ mit Zuordnung der Flurstücksnummer	Status
12, Groß Kordshagen	57, 81, 137, 139/1, 141	ohne perspektivische Bauabsicht / fehlende Grundstücksabgabebereitschaft

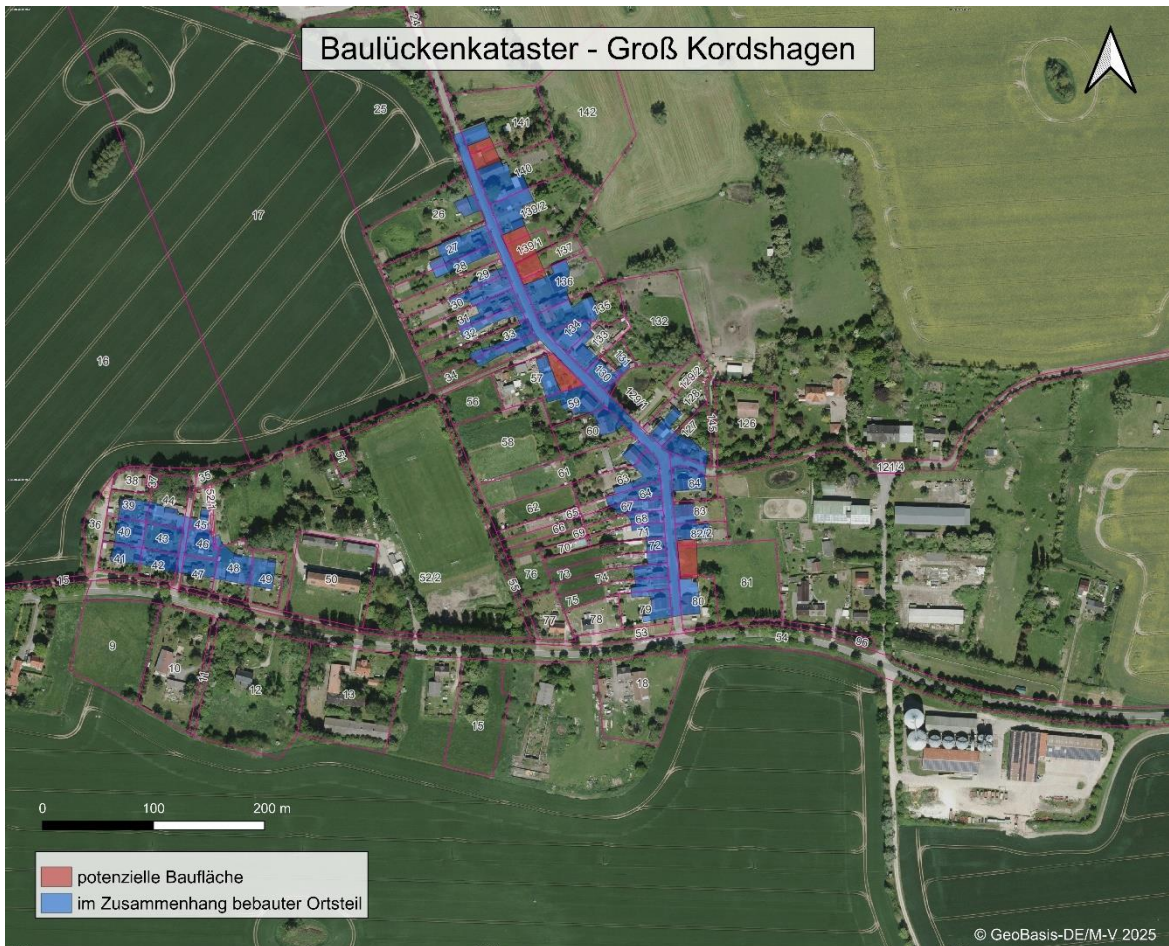


Abbildung 3: Baulückenkataster – Gemeindehauptort Groß Kordshagen

Flur, Gemarkung	potenzielle „Baulücken“ mit Zuordnung Flurstücksnummern	Status
12, Flemendorf	30, 33, 55, 83, 87	ohne perspektivische Bauabsicht / fehlende Grundstücksabgabebereitschaft
	54	Beschränkte Bebaubarkeit, da sich in diesem Bereich der verrohrte Graben 2-1 befindet und das Grundstück unmittelbar an das Gelände der Ortskläranlage angrenzt

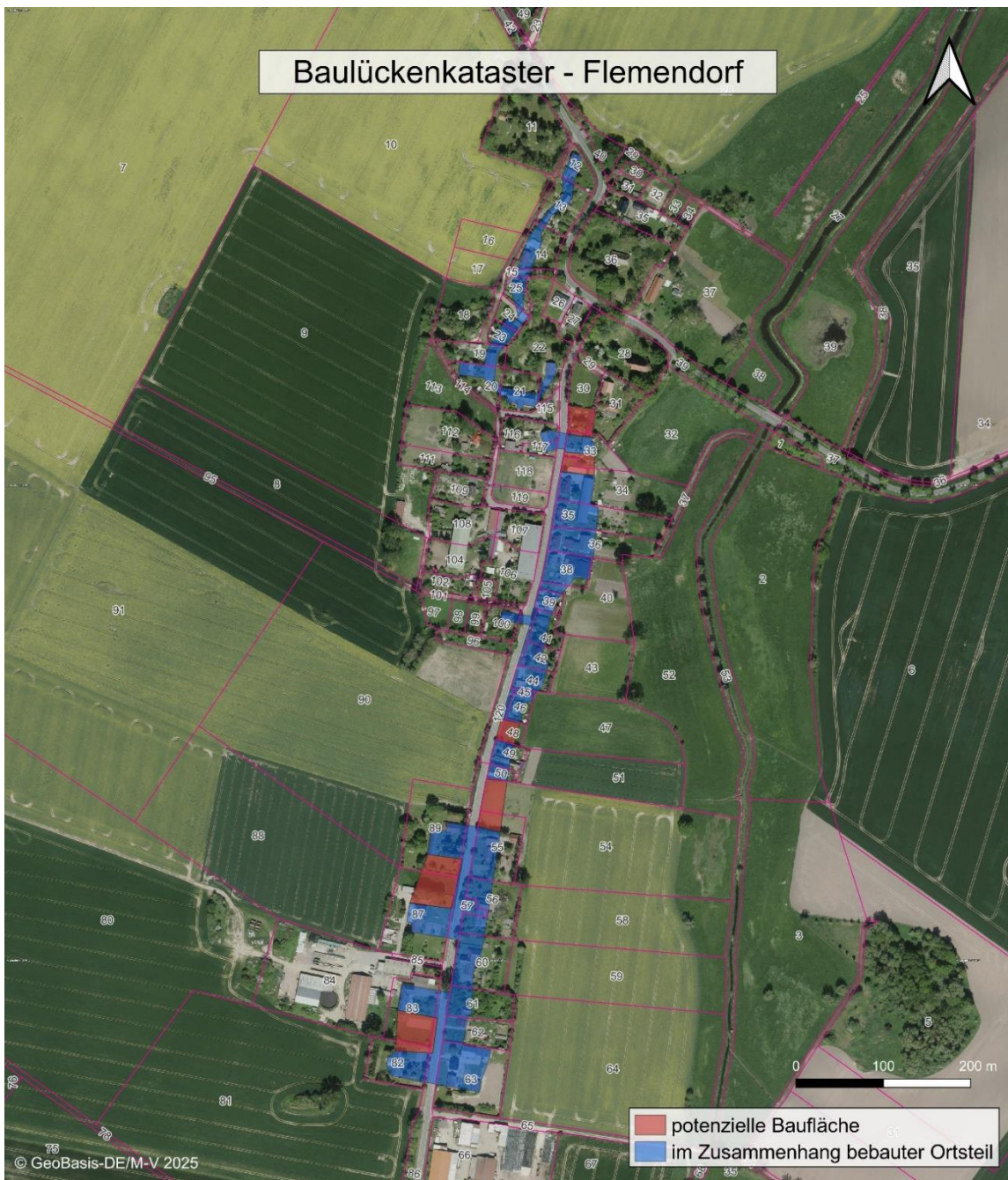


Abbildung 4: Baulückenkataster – Ortsteil Flemendorf

Neben den Innenentwicklungspotenziale stehen zwei Alternativflächen für die Betrachtung einer Siedlungsentwicklung durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Verfügung

Im Umgriff **der Alternativfläche 01** befinden sich die östlich des Sportplatzes gelegenen Flurstücke 56, 58, 61 (tlw.), 62, 65, 66, 69 und 76 der Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden. Die Gemeinde Groß Kordshagen hat die Flurstücke ursprünglich in den Geltungsbereich der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 2 aufgenommen, sich jedoch im weiteren Planverfahren gegen die Inanspruchnahme dieser Flurstücke für die Entwicklung von Wohnbauflächen entschieden. Mit dem aktuellen Plangebiet des Bebauungsplans Nr 2 lässt sich sowohl eine Verknüpfung an die vorhandene städtebauliche Struktur des Bestandes der Einfamilienhausbebauung der 1980er Jahre erzielen als auch eine verkehrliche Erschließung über vorhandene Zufahrten herstellen.

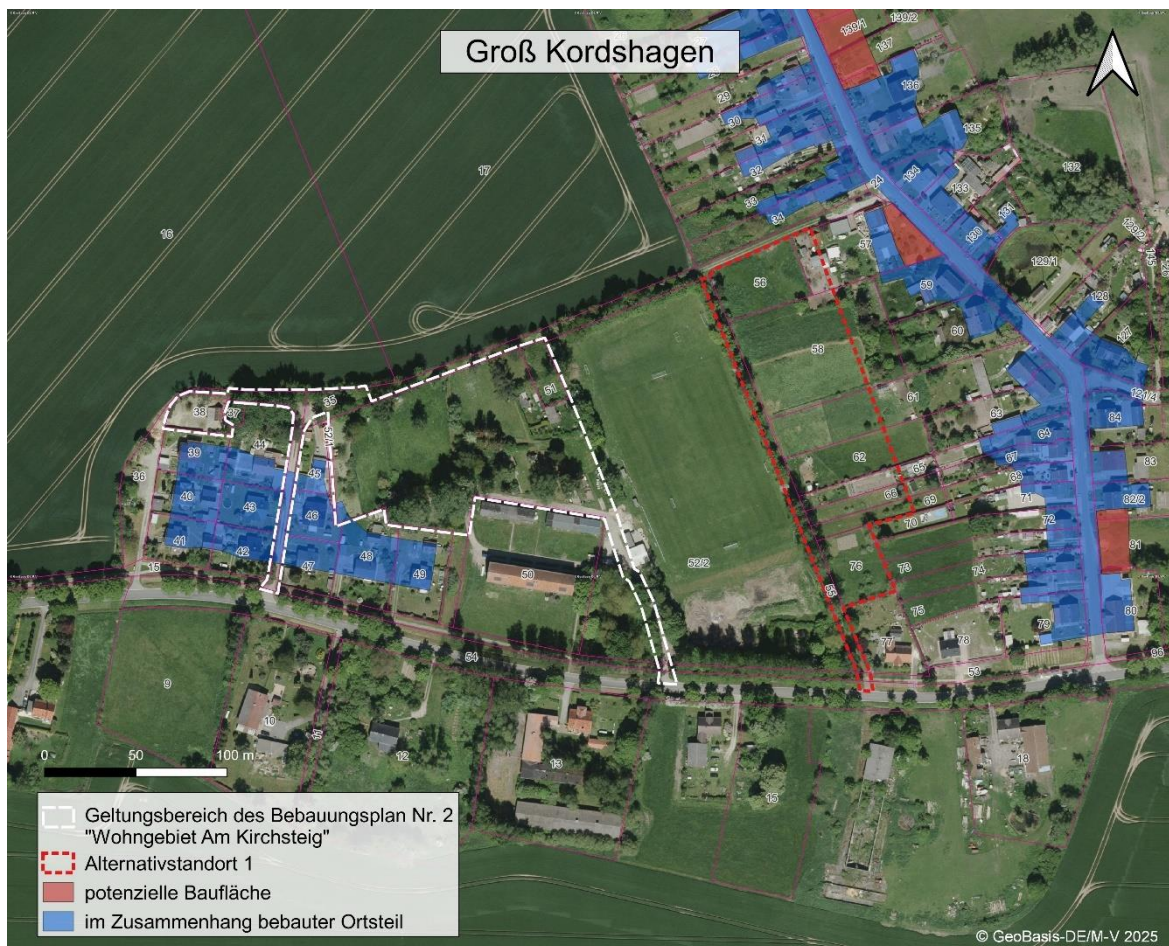


Abbildung 5: Alternativfläche 01 – Gemeindehauptort Groß Kordshagen

Die Alternativfläche 02 in Flemendorf umfasst das Flurstück 90 der Flur 12 der Gemarkung Flemendorf und umfasst eine Größe von 1,08 ha. Je nach Grundstücksgröße können ca. zehn bis 15 straßenanliegende Bauparzellen bereitgestellt werden. Ein Vorteil dieser Fläche liegt in der direkten Lage an der Ortsdurchfahrt „Karniner Weg“ der L 212. Hierdurch wäre die verkehrliche Erschließung der Bauparzellen ohne die Schaffung zusätzlicher Verkehrsflächen möglich. Bei der Fläche handelt es sich jedoch um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die aufgrund der naturschutzrechtlichen Agrarklausel und gleichzeitig anderer zur Verfügung stehender Flächenpotenziale nicht in Anspruch genommen werden soll. Die sog. Agrarklausel in § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB regelt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich [...] genutzter Flächen begründet werden soll, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden [...]. Da zugleich die Alternativfläche 01 zur Verfügung steht, fällt die abwägende Entscheidung gegen die Inanspruchnahme der Alternativfläche 02. Gegen die Alternativfläche 02 spricht außerdem, dass die landwirtschaftlichen Flächen mit einer gemäß Bodenschätzung mittleren Ertragsfähigkeit von 53 Bodenpunkten gekennzeichnet sind und daher die Planung nicht mit dem Ziel der Raumordnung des Plansatzes 4.5 (2) LEP M-V vereinbar wäre, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden dürfen.

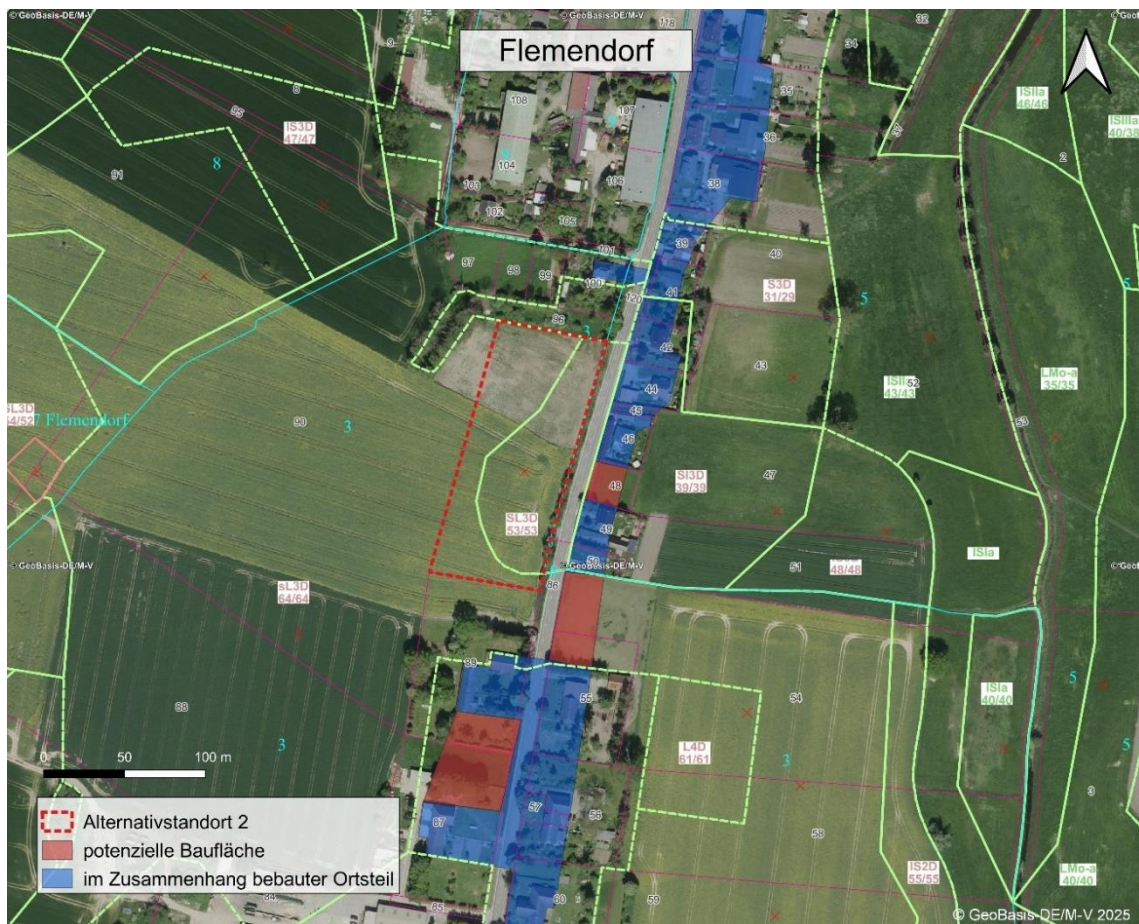


Abbildung 6: Alternativfläche 02 – Ortsteil Flemendorf

4 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Nutzung und Topographie des Plangebietes

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) wurde in vergangener Zeit z. T. kleingärtnerisch genutzt. Aus dieser früheren Nutzung sind noch einige aufgelassene Lauben und Schuppen vorhanden. Die Flächen werden durch Mahd überwiegend von Bewuchs kurz gehalten und sind mit einer Mischung aus Nadel- und Laubbaumgruppen, markanten Einzelbäumen sowie einigen alten Obstbäumen bestockt. Der Stich zur Chausseestraße wird als teilbefestigter Zufahrtsweg zu den Garagen eines Mehrfamilienhauses des ehem. LPG-Wohnungsbaus genutzt. Bei der Fläche des Flurstückes 38 handelt es sich um Gartenland, das einer privaten Kleintierhaltung unterliegt.

Das Plangebiet ist flach und liegt topografisch auf einer Höhe von im Mittel ca. sechs bis acht Meter üNN.



teilbefestigter Zufahrtsweg zur Garagenanlage des Mehrfamilienhaus des ehem. LPG-Wohnungsbaus



Flurstück 38 mit privater Kleintierhaltung (Hühnerauslauf)



ehem. kleingärtnerische Nutzung, Bestockung mit Nadel- und Laubbaumgruppen, markanten Einzelbäumen, sowie einigen alten Obstbäumen



Abbildung 7: Fotodokumentation im Rahmen der Bestandsaufnahme des Plangebietes

4.2 Die Umgebung des Plangebietes

Der westlich des Plangebietes (Geltungsbereich 1) angrenzende Siedlungsteil geht auf den DDR-Einfamilienhausbau mit Typenhäusern zurück. Im Osten des Plangebietes grenzt eine Sportanlage mit Vereinsgebäude und Fußballfeld an. Hinzu kommt ein Mehrfamilienhaus des LPG-Geschosswohnungsbaus, (Chausseestraße 9, 10, 11) das sich zwischen dem Sportplatz und der Einfamilienhausbebauung befindet. Auf der Rückseite des Mehrfamilienhauses befinden sich außerdem eine Garagenanlage nebst Zufahrt. Zwischen Plangebiet und Sportplatz ist eine alte eingewachsenen Baum-Strauch-Hecke ausgebildet, die sich um den Sportplatz zieht. Nordöstlich des Plangebietes verläuft der Weg „Am Kirchsteig“, der mit Baumreihen und alten Baumhecken gesäumt wird. Dahinter beginnt der offene Landschaftsraum mit großflächigen Intensivackerschlägen und Grünlandflächen, die bis an die Grabow reichen.





Umfeld des Plangebietes mit Einfamilienhausbebauung aus den 1980er Jahren, Geschosswohngebäude und Garagenanlage, Sportanlage, Landweg „Am Kirchsteig“

Abbildung 8: Fotodokumentation im Rahmen der Bestandsaufnahme der Umgebung des Plangebietes

4.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wohngebäude oder Wohnungen. Die nähere Umgebung ist jedoch maßgeblich von Wohnbebauung, vorwiegend in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern unterschiedlichen Baualters geprägt.

4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen sind im Gemeindehauptort Groß Kordshagen – mit Ausnahme des Sportplatzes – nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich jeweils in rd. 10 km Entfernung in Niepars (Kita „Storchenkinder“) und Altenpleen (Kita „Krabbenkiste“). Der nächstgelegene Schulstandort ist die regionale Schule mit Grundschule "Prof. Gustav Pflugradt" in Niepars.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes lässt sich über die Landesstraße L 21 herstellen. Diese verläuft südlich des Plangebietes als Ortsdurchfahrtsstraße mit dem Straßennamen „Chausseestraße“.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Groß Kordshagen“ befindet sich an der Chausseestraße und ist vom Plangebiet rd. 100 m entfernt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die Haltestelle von der Linie 308 Richtung Stralsund und Barth der Verkehrsgemeinschaft Nordvorpommern bedient.

4.6 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nutzungsbedingt bisher medientechnisch unerschlossen.

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes zur Versorgung mit Energie, Wärme, Trinkwasser und Telekommunikationsdiensten (inkl. Breitband) lässt sich sowohl durch Anschluss an die umliegenden Leitungsnetze als auch durch Neuverlegung bzw. Nachrüstung herstellen.

4.7 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsteile

An die Ortslage Groß Kordshagen und damit an den nördlichen Rand des Plangebietes grenzt das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Da rastende Vögel nicht das direkte dörfliche Umfeld nutzen bzw. durch den gewöhnlichen "Siedlungsverkehr" nicht gestört werden, sind Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet grundsätzlich nicht zu erwarten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem in rd. 2 km Entfernung das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung GGB DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“. Im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung⁶ konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben weder allein noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen wird.

Nach den Darstellungen des Kartenportals „www.geoportal-mv.de“ ragt das LSG „Vorpommersche Boddenküste“ (LSG_080a) in Flur 12 auf Flurstück 38 mit einem max. 5,00 m breiten Streifen in das Plangebiet hinein. Grundsätzlich fügt sich die Bebauung auf dem Flurstück 38 in das vorhandene Siedlungsgefüge ein. Entlang der Ost- und Nordseite des Grundstücks befindet sich ein vorhandener heckenartiger Gehölzbestand, so dass das Grundstück abgeschirmt ist und damit auch keine weitreichenden visuellen Störwirkungen in das LSG zu erwarten sind.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung nicht bekannt. Dennoch ist auch im Plangebiet jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. In diesem Fall besteht gemäß § 11 DSchG M-V Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde. Auf die Anzeigepflicht wird im Teil B (Text) des Bebauungsplans hingewiesen.

⁶ vgl. Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung für das EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401), 2024

4.9 Forstrechtliche Belange

Waldflächen i. S. d. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) und deren Waldabstandsbereiche gemäß § 20 LWaldG M-V werden durch das Plangebiet (GB 1) nicht berührt.

4.10 Belange von Nachbargemeinden

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind nach § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen. Diese Regelung bezieht sich als ein Gebot der interkommunalen Abstimmung und der gegenseitigen Rücksichtnahme auf alle Bauleitpläne. Durch die Beteiligung der Nachbargemeinden Niepars, Karnin und Kenz-Küstrow an der Bauleitplanung wird das Rücksichtnahmegebot in verfahrensrechtlicher Hinsicht erfüllt.

Die Gemeinde Kenz-Küstrow teilte im Rahmen der Unterrichtung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2023 mit, dass weder Einwände noch Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans vorliegen.

Die Gemeinde Groß Kordshagen gehört zum Nahbereich der Hansestadt Stralsund. Mit Schreiben vom 30.05.2023 teilte die Hansestadt Stralsund mit, dass sie in ihrer oberzentralen Funktion von der Planung nicht betroffen ist.

Die Nachbargemeinden werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 2 Abs. 2 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB weiterhin an der Bauleitplanung beteiligt.

5 Städtebauliches Konzept und Variantenbildung

Als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ wurde ein städtebauliches Konzept in mehrere Varianten erstellt. Die sich daraus ergebene Vorzugslösung wurde gemeinsam mit der Gemeinde Groß Kordshagen bzw. den Mitgliedern des Bauausschusses und dem Amt Niepars entwickelt und für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 2. „Wohngebiet Am Kirchsteig“ herangezogen.

Wie nachfolgender Abbildung zu entnehmen, sah das städtebauliche Konzept für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans eine Einfamilienhaus-Bebauung beidseitig des Sportplatzes vor, die entlang neuer Erschließungsstraßen angeordnet wird.



Abbildung 9: städtebauliches Konzept für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes. Anhand weiterer Varianten wurde geprüft, wie sich das neue Wohngebiet sowohl städtebaulich als auch verkehrlich in das Siedlungsgefüge von Groß Kordshagen besser integrieren und ein Wendehammer vermeiden lässt. Die Varianten beziehen sich dabei auf das Gebiet westlich des Sportplatzes, da eine Bebauung östlich des Sportplatzes nicht mehr Planungsgegenstand des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ ist.

Die in Abbildung 10 dargestellten Varianten greifen die lineare Gebäudeanordnung der Siedlungserweiterung aus den 1980er Jahren auf und setzen diese im neuen Plangebiet fort. Um das neue Wohngebiet mit dem Bestand verkehrlich zu verknüpfen und einen Wendehammer zu vermeiden, wird die Planstraße zudem an die Straße „Chausseestraße“ angebunden.



Abbildung 10: städtebauliches Konzept, zusätzliche Varianten

Die Grundlage für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans bildet das städtebauliche Konzept in Abbildung 11. Die lineare Gebäudeanordnung in Anlehnung an die Siedlungserweiterung aus den 1980er Jahren wurde nach Beratung des Bauausschusses der Gemeinde Groß Kordshagen zugunsten einer Nordwest-Ausrichtung der Grundstücke und Neubebauung verworfen.

Die gegenüber der Bestandsbebauung verkippte Struktur der Nord-West-Ausrichtung entspricht der städtebaulichen Grundlage für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans und wird von der Gemeinde Groß Kordshagen auch für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans befürwortet. Die Gemeindevertretung hat dazu auf ihrer Sitzung am 29.04.2024 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Die Planstraße schließt an den Stichstraße „Chausseestraße Hausnr. 15 bis 19“ an, um eine Ringerschließung herzustellen und die Ausbildung eines Wendehammers zu vermeiden.

Die geplante Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern auf grünteprägt Grundstücken entspricht der ortsüblichen Wohnbebauung im Gemeindehauptort Groß Kordshagen. Aus den Bezügen zu den umliegenden Siedlungsbereichen und deren Erscheinungsbild wird außerdem die Zulässigkeit eines Vollgeschosses einschließlich ausgebauten Dachgeschosses abgeleitet.



Abbildung 11: städtebauliche Vorzugslösung als Grundlage für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans

6 Inhalte der Planung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch textliche Festsetzungen ergänzt und in der folgenden Begründung dargestellt sowie erläutert.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans enthält folgende zeichnerische Festsetzungen:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches;
- Art der baulichen Nutzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO (Festsetzung in der Planschablone in der Planzeichnung);
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) (Festsetzung in der Planschablone in der Planzeichnung);
- überbaubare Grundstückfläche: Baugrenzen;
- öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich;
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Durch textliche Festsetzungen werden die folgenden Regelungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung;
- Bauweise: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern;
- Zulässige Zahl von Wohnungen;
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen;
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur- und Landschaft
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- Zuordnungsfestsetzungen;
- Regelungen zum Immissionsschutz.

6.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ setzt nach § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs zeichnerisch durch Planzeichen 15.13 der PlanZV fest.

Begründung zur zeichnerischen Festsetzung:

Der räumliche Geltungsbereich (GB) des Bebauungsplans Nr. 2 ist in zwei Teilflächen mit der Bezeichnung GB 1 und GB 2 gegliedert: Der Geltungsbereich 1 dient auf einer Fläche von rd. 1,24 ha der Schaffung von Planrecht für ein Einfamilienhaus-Wohngebiet einschließlich der verkehrlichen Erschließung. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans muss sich nicht zwingend auf eine zusammenhängende Fläche beziehen, sondern kann auch mehrere räumlich getrennt liegende Flächen umfassen. Voraussetzung einer entsprechenden Aufgliederung des Geltungsbereiches in zwei räumlich getrennte Teilbereiche ist, dass diese durch eine einheitliche planerische Konzeption miteinander funktional verbunden sind. Da der Teilbereich GB1 Eingriffe in Natur und Landschaft bedingt, die nicht im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden können, wird die Ausgleichsmaßnahme für das im Teilbereich GB 1 vorgesehene Baugebiet im Teilbereich GB 2 festgesetzt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Baugebietsausweisung setzt der Bebauungsplan zeichnerisch das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO fest.

Begründung zur zeichnerischen Festsetzung:

Die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 2 ergibt sich aus der planerischen Zielvorstellung, das Plangebiet als Wohnsiedlung zu entwickeln. Die Baugebietsfestsetzung fügt sich in die Umgebung ein, die bereits von Wohnnutzungen geprägt ist. Ein Allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauGB „vorwiegend“ dem Wohnen. „Vorwiegend“ bedeutet, dass außer der Wohnnutzung in einem gewissen Umfang auch andere Nutzungen zulässig sind.

Um eine gewisse Durchmischung des Wohngebietes mit wohnverträglichen bzw. -ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen, kommt die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, in welchem alle das Wohnen ergänzenden oder damit zusammenhängenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, nicht in Betracht.

Gleiches gilt für die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (§ 5a BauNVO). Diese Baugebietskategorie ist an enge Festsetzungsvoraussetzungen geknüpft, die weder durch die städtebauliche Bestandssituation noch planerische Zielstellung gedeckt werden können:

Der Gebietstyp des dörflichen Wohngebietes ist primär für die Überplanung bereits bebauter Bereiche entwickelt worden, um zum Erhalt und zur Weiterentwicklung vorhandener Nutzungsgemischter dörflicher Strukturen beizutragen, die nach Aufgabe landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe und Vordringen der Wohnnutzung in ihrem Bestand gefährdet sind. Ein „schleichender Wandel“ ehemals Nutzungsgemischter dörflicher Strukturen zum allgemeinen oder reinen Wohngebiet lässt sich weder für das Plangebiet noch für den Gemeindehauptort Groß Kordshagen feststellen und ein Erfordernis zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe nicht begründen. Das daraus abzuleitende primäre Einsatzfeld des dörflichen Wohngebietes ist für das Plangebiet nicht sinnvoll anwendbar.

Ist eine Nutzungsgemischte Bebauungsstruktur unter Einschluss von land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben planerisches Ziel und deren Umsetzungsmöglichkeit begründet anzunehmen, kann die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes im Grundsatz auch bei erstmaliger Bebauung eines Gebiets in Betracht kommen.

Obwohl die Gebietskategorie grundsätzlich auch bei Planung einer erstmaligen Bebauung Anwendung finden kann, ist die Gebietskategorie für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 ungeeignet. Dies hängt damit zusammen, dass der Bebauungsplan eine Nutzungsgemischte Bebauungsstruktur unter Einschluss von land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben nicht zum planerischen Ziel hat. Daraus folgt, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans die in der allgemeinen Zweckbestimmung zum Ausdruck kommende besondere städtebauliche Charakteristik des dörflichen Wohngebietes nicht gewahrt wäre. Im Falle des Bebauungsplans Nr. 2 würde die Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ nicht dem Ziel der eigentlichen Zweckbestimmung dienen.

Die Baugebietskategorie "Dörfliches Wohngebiet" ist für die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans nicht geeignet und lässt sich anhand der Hobby- und Freizeittierhaltung (insb. Hühner, Pferde, Schafe, Hunde) in der Nähe des Plangebietes nicht begründen.

Aufgrund der Hobby- und Freizeittierhaltung wird das Merkmal von Nebenerwerbsbetrieben nicht erfüllt. Während bei Haupterwerbsbetrieben die landwirtschaftliche Tätigkeit unter Einsatz der nahezu vollen Arbeitskraft als Existenzgrundlage betrieben wird (Vollerwerbsbetrieb), wird der Nebenerwerbsbetrieb nebenberuflich ausgeübt und dient lediglich der Ergänzung des vorwiegend aus einer anderen als der landwirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Erwerbs (vgl. VGH München, Urt. v. 29.1.2019 - 1 BV 16.232 -, Rn. 19; BVerwG, Urt. v. 16.5.1991 - 4 C 2/89 -, Rn. 13, beide juris). Bei der in Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Kleintierhaltung fehlen Vertriebsstrukturen, die für einer finanziellen Ergänzung des vorwiegenden aus einer anderen Tätigkeit erzielten Erwerbs geeignet wären.

Die in Allgemeinen Wohngebieten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 konkretisiert bzw. näher bestimmt.

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet – bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet – bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.3 Für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Gebietscharakter wird durch das Wohnen bestimmt; entsprechend sind Wohngebäude allgemein zulässig. Neben dem Wohnen soll auch Durchmischung mit wohnverträglichen bzw. -ergänzenden Nutzungen ermöglicht werden, soweit durch sie keine Störungen zu erwarten sind. Diese zählen zum Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebietes und sollen mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3. zulässig sein.

Beispielsweise ist denkbar, dass in den Gebäuden nicht störende Handwerksberufe wie ein kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk ausgeübt wird oder kleine Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke untergebracht werden, die das soziale Miteinander fördern, die jedoch der Wohnnutzung deutlich untergeordnet sind. Auch für freiberufliche Tätigkeiten nach § 13 BauNVO ist eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen möglich. Derartige Nutzungen sind zwar nicht vorgesehen, sollen jedoch – auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten – zulässig sein. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll deshalb auch im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung für einen längeren Anwendungszeitraum erfolgen. So ist es vorstellbar, dass sich die Nutzungsanforderungen in den

Jahren nach Realisierung des Wohngebietes weiterentwickeln und mit dem Wohnen im Zusammenhang stehende Einzelnutzungen untergebracht bzw. hinzugefügt werden sollen.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Von dieser Regelung wird wie folgt Gebrauch gemacht:

Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da in Groß Kordshagen bereits ein Fußball- bzw. Sportfeld vorhanden ist. Für Läden, die der wohnungsnahen Versorgung des Gebietes dienen, hat das Plangebiet aufgrund der geringen Größe und des geringen Einwohnerpotenzials eine zu geringe Tragfähigkeit. Schank- und Speisewirtschaften werden aufgrund ihres nachbarschaftlichen Störpotenzials und zur Vermeidung von gebietsfremden Verkehrsaufkommen (Publikums- und Kundenverkehre) ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden ebenfalls als unzulässig festgesetzt. Zum einen widersprechen diese Nutzungen aufgrund ihrer potenziell flächenintensiven Betriebscharakteristik dem städtebaulichen Entwicklungsziel, die Flächen einer Einfamilienhaus-Wohnbebauung zuzuführen.

Zum anderen verursachen diese Nutzungen durch den mit ihnen verbundenen Publikums- und Kundenverkehr ein potenziell hohes Verkehrsaufkommen, das von der Planstraße nicht zu bewältigen ist und ungewollte Störungen der allgemeinen Wohnruhe erzeugt. Insbesondere Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Bodenschutzes ausgeschlossen. Zudem ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage abseits von wichtigen Verkehrsverbindungen als Standort für Tankstellen ungeeignet.

Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 der BauNVO. Abweichend vom vorherigen Satz können Räume in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der

in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO gehören.

Durch den Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind Ferienwohnungen auf dieser Rechtsgrundlage im Plangebiet unzulässig. Der planungsrechtliche Ausschluss von Ferienwohnungen und Ferienhäuser begründet sich daran, dass die planerische Zielstellung der Gemeinde Groß Kordshagen die Einrichtung von Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes nicht vorsieht. Zum einen stehen ausreichende Übernachtungskapazitäten auf dem Camping- und Tiny House-Resort nördlich der Ortslage Groß Kordshagen zur Verfügung. Zum anderen soll der entstehende Wohnraum „dauerhaft“ für einheimische oder zuziehende Einwohner und Einwohnerinnen mit Hauptwohnsitz dienen und daher gegenüber einer Zweckentfremdung geschützt werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 der BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung des allgemeinen Wohngebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

6.3.1 Grundflächenzahl

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (Festsetzung in der Planschablone in der Planzeichnung).

Begründung der Grundflächenzahl:

Die Regelungen zur Definition der Grundfläche ergeben sich aus § 19 der BauNVO. Die GRZ ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche ist der danach errechnete Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Folglich bestimmt die GRZ den überbaubaren Flächenanteil eines für die Nutzung vorgesehenen Grundstückes und gibt damit den Versiegelungsgrad sowie die bauliche Dichte wider. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht eine 30 %ige Überbaubarkeit bzw. Ausnutzung der Grundstücksfläche für die Errichtung des Hauptgebäudes. Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet WA 1

festgesetzten Fläche von 9.630 m² ergibt sich aus der GRZ 0,3 insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 2.889 m², die überdeckt werden darf. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksparzellierungen haben eine durchschnittliche Größe von rd. 740 m²; das kleinste Grundstücke – es handelt sich um das WA 2 – hat eine Größe von rd. 615 m², während das größte Grundstück eine Fläche von rd. 915 m² umfasst. Im Hinblick auf die potenziellen Grundstücksgrößen ermöglicht die GRZ eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern zwischen ca. 184 m² Grundfläche im WA 2 bis ca. 274 m² Grundfläche im WA 1.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Hierzu zählen:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, Fahrradschuppen, Pergolen, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken etc.)
- sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Dies bedeutet, dass sich die maximal zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen zusammen auf bis zu 45 % der Baugrundstücksfläche belaufen darf (Haupt-GRZ 0,3 + Neben-GRZ 0,15 = Gesamt-GRZ 0,45).

Die Festsetzung der GRZ ist darauf ausgerichtet, eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche für die Errichtung der geplanten Bebauung zu ermöglichen und zugleich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine übermäßige Inanspruchnahme bzw. Versiegelung zu vermeiden. In Anlehnung der ländlichen Siedlungsprägung des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen bzw. der Umgebungsbebauung soll außerdem ein hoher Freiflächenanteil auf den Grundstücken gewährleistet werden.

6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dürfen die Gebäude im Plangebiet ein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) aufweisen (Festsetzung in der Planschablone in der Planzeichnung).

Begründung der Geschossigkeit:

Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich am Erscheinungsbild der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes, die zumeist ein Vollgeschoss zzgl.

ausgebautes Dachgeschoss aufweist. Eine Ausnahme bildet die Solitärbebauung des Mehrfamilienhauses aus der Zeit des LPG-Wohnungsbaus.

Die Zulässigkeit einer eingeschossigen Bebauung ermöglicht i. V. m. mit der Höhenfestsetzung (textliche Festsetzung Nr. 2.1) die Errichtung sog. „*eineinhalb-Geschosser*“. Voraussetzung für das ausgebaute Dachgeschoss ist, dass weniger als zwei Drittel der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m besitzt.

Die Geschossigkeit entspricht der angestrebten Nutzungsintensität und gewährleistet in Kombination mit der Höhe der baulichen Anlagen eine ortsgerechte bzw. städtebaulich verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in das Erscheinungsbild der Gebietsumgebung.

6.4 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Vorgabe der maximalen Firsthöhen von 8,50 m als Höchstmaß bestimmt (Festsetzung in der Planschablone in der Planzeichnung).

Textliche Festsetzung Nr. 2.1: Höhe der baulichen Anlagen

Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe von Gebäuden, die eine Höhe von 8,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten darf. Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Begründung der Höhenfestsetzung:

Die Höhenbegrenzungen stellen sicher, dass sich die Neubebauung hinsichtlich ihrer Höhe in das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung einfügt. Vor dem Hintergrund der Ortsrandlage soll die absolute bauliche Höhe der Gebäude außerdem einen angemessenen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft ausbilden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2: Höhenbezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen dient der jeweils höchste Punkt der Straßendeckschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.

(Rechtsgrundlage: § 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des unteren Bezugspunktes erforderlich.

Da die Flächen im Plangebiet unterschiedliche Höhen aufweisen, wird als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe der jeweils höchste Punkt der fertigen Straßendeckschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente gewählt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Die zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete, haustechnische Anlagen und Bauteile um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2.3

Aufgrund technischer Bestimmungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie z. B. Schornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst hinaus ragen. Zugleich sind diese Bauteile für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung.

6.5 Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 3 Bauweise:

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet – Teilgebiet WA 1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die längste Seite eines Gebäudes (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) darf 15,0 m nicht überschreiten.

3.2 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 6 LBauO M-V)

Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 3.1

Festsetzungen zur Bauweise werden für das WA 2 nicht getroffen, da die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend genau geregelt ist.

Für die Sicherung der angestrebten kleinteiligen Bebauungsstruktur ist es im WA 1 jedoch erforderlich, von der offenen Bauweise abzuweichen, die gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Hausformen mit einer Länge bis zu 50 m zulässt. Stattdessen wird die maximale

Gebäudelänge gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auf 15 m begrenzt, um bei der Zusammenlegung von Grundstücken im WA 1 die Errichtung langgestreckter Baukörper, z. B. Reihenhäusern, vorzubeugen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist hier nicht erwünscht, denn als Planungsziel wurde die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhausbebauung im Gemeindehauptort Groß Kordshagen beschlossen.

Um Missverständnisse zu vermeiden, soll durch den eingeschobenen Wortlaut der Festsetzung klargestellt werden, dass das maximale Längenmaß für jedes Einzelhaus und je Hälfte des Doppelhauses gilt. Im Ergebnis kann ein Einzelhaus somit maximal eine Grundfläche von 15,0 m x 15,0 m aufweisen. Und das – im Rechtssinne - aus zwei Gebäuden bestehende Doppelhaus darf in seiner zusammengezogenen Grundfläche maximal 30,0 m x 15,0 m aufweisen; wobei keines der aneinanderggebauten Gebäude die eigene Grundfläche von 15,0 m x 15,0 m überschreiten darf.

Das zulässige Längenmaß entspricht den Längenmaßen der im Planumfeld vorhandenen Haustypen und ermöglicht innerhalb der großzügig festgesetzten Baufenster ausreichenden Spielraum in der späteren bauentwurflichen Ausgestaltung.

Um die gewachsene Bebauungsstruktur des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen aufzugreifen (von historischen Katen bis hin zu Einfamilienhäusern jüngeren Baualters) und im Plangebiet fortzuführen, wird die abweichende Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Durch die Festsetzung der Hausformen wird gleichzeitig die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken geregelt. Während das Einzelhaus ein allseits freistehendes Gebäude ist, sind Doppelhäuser zwei zu einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinander gebaute Gebäude. Zugleich können damit verschiedenen Gebäudetypologien und unterschiedliche Nutzungsansprüche der Bauherren verwirklicht werden.

Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2

Die Textfestsetzung dient der Klarstellung, wonach bei der Bebauung der Grundstücke die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind. Der Grenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V).

6.6 Zulässige Zahl von Wohnungen

Textliche Festsetzung Nr. 4: Zulässige Zahl von Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet – bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 – sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Begründung:

In Ergänzung der bereits begründeten Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser soll mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Gebäude die gewünschte Bebauungsart und Nutzungsdichte der beabsichtigten Einfamilienhausstruktur gesichert werden. Die zeichnerische Festsetzung „Einzel- und Doppelhaus“ sichert allein nicht die angestrebte Einfamilienhausstruktur, da nach der Rechtsprechung der planungsrechtliche Begriff des „Einzelhauses“ nicht dem architektonischen Bild eines „klassischen“ Einfamilienhauses entsprechen muss und auch mehrere selbstständig nutzbare Wohneinheiten innerhalb eines freistehenden Baukörpers – bspw. über eine Hausflurerschließung – zulässt. Nach der Auslegung der Rechtsprechung ist ein Einzelhaus ein allseits freistehender Baukörper, der aber aus mehreren selbstständig nutzbaren baulichen Anlagen bestehen kann (OVG Niedersachsen, 08.12.1995 - 1L 3209/94, BRS 57 Nr. 83 BauR 1996, S. 354, sowie: BVerwG 04.10.1995 - 4 B 68.95, BRS 57, Nr. 95). Um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei (Miet-)Wohnparteien zu vermeiden, ist daher die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in einem Gebäude erforderlich und geeignet.

Bei der Umsetzung der Festsetzung ist klarzustellen, dass die höchst zulässige Zahl nicht automatisch zur Errichtung von Wohnungen verpflichtet. Die Festsetzung eröffnet lediglich die Möglichkeit, beispielsweise aus privaten (familiären) Überlegungen heraus eine zweite Wohnung in einem Wohngebäude zu errichten, um ein familienorientiertes Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen.

Für das allgemeine Wohngebiet – bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 – ergibt sich folgende Höchstzahl an Wohnungen (WE):

13 Wohnhäuser x 2 WE = 26 WE

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Wohnungsbegriff planungsrechtlich nicht definiert und deshalb bauordnungsrechtlich zu bestimmen ist. Eine Wohnung besteht demnach aus den notwendigen Räumen, die zur Führung eines selbstständigen Haushalts erforderlich sind. Sie muss das Kriterium der Abgeschlossenheit erfüllen, d. h. einen eigenen, abschließbaren Zugang vom Freien oder von einem Treppenhaus aufweisen und damit von fremden Räumen abgetrennt sein. Auf die Größe der einzelnen Wohnungen hat die Beschränkung der Zahl der Wohnungen keinen Einfluss.

6.7 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 werden die dauerhaft überbaubaren Grundstücksflächen durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO zeichnerisch festgesetzt. Die Gebäude der Hauptnutzung müssen innerhalb dieser Grenzen errichtet werden.

Begründung zur überbaubaren Grundstücksfläche:

Durch die Festsetzung von umlaufenden Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche in Form sog. „Baufenster“ festgelegt, innerhalb derer die Gebäude der Hauptnutzung, d. h. die geplante Einfamilienhauswohnbebauung, errichtet werden müssen. Für das geplante Baugrundstück auf dem Flurstück 38 ist ein eigenes sog. baukörperbezogenes „Baufenster“ festgesetzt. Eine Überschreitung der gebildeten „Baufenster“ gilt nur im gesetzlich vorgesehen Umfang für geringfügige Überschreitungen (§ 23 Abs. 3 BauNVO sowie für die sog. untergeordneten Bauteile nach Landesrecht (§ 6 Abs. 6 LBauO M-V i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Auf eine baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen innerhalb des WA 2 für jedes einzelne Gebäude wird zugunsten der Flexibilität verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden zwei großflächige „Baufenster“ aus, die eine gewisse Standortvariabilität für die einzelnen Gebäude bei gleichzeitig flexibler Grundstückseinteilung ermöglichen.

Die Baufenster sind so ausgebildet, dass sie zu den seitlichen Grundstücksgrenzen der Bestandsbebauung i.d.R. den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m einhalten, so dass die künftigen Wohngebäude mindestens 6,0 m voneinander entfernt liegen. Zudem werden von den Planstraßen A die „Baufenster“ jeweils um 3,0 m abgerückt, um eine verhältnismäßig klare bauliche Kante mit zusammenhängenden Vorgartenbereichen (siehe. § 8 LBauO M-V) in einer Mindestdiefe von 3 m gemäß Abstandsvorschriften der Landesbauordnung M-V auszubilden. Die Festsetzung von Baulinien ist dazu nicht erforderlich, da kein städtebauliches Erfordernis für strenge Baufluchten besteht.

Das nördliche Baufenster des WA 1 hält zudem einen Abstand von 1,5 m zur angrenzenden Baum-Strauch-Hecke ein. Durch diesen Mindestabstand werden sowohl mögliche Eingriffe durch Bautätigkeiten in die Wurzelbereiche der Pflanzen vermieden als auch Schäden an der Bebauung durch Wurzeleinwuchs vorgebeugt.

6.8 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Textl. Festsetzung Nr. 5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen:

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Garagen i. S. des § 12 BauNVO dürfen nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze und deren seitlichen Verlängerung errichtet werden. Einfriedungen, Müllboxen sowie Zugänge und Zufahrten sowie die Nutzung der Zufahrten als offener Stellplatz sind von dieser Regelung nicht betroffen.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. mit § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1:

Im öffentlichen Straßenraum werden nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen. Um eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten und gleichzeitig dem privaten Stellplatzbedarf gerecht zu werden, sind Pkw-Stellplätze und Garagen für den eigenen Bedarf im Sinne des § 12 BauNVO und nach § 49 LBauO M-V auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen. Dabei wird, wie ortsüblich zu erwarten ist, von zwei Stellplätzen je Hauptgebäude (abgedeckt z. B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Stauraum vor der Garage) ausgegangen.

Gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) muss zwischen einer Garage und dem öffentlichen Straßenraum eine Zufahrtslänge von mindestens 3,00 m eingehalten werden. Die Regelung der Textfestsetzung Nr. 5.1 wird getroffen, um die Vorgartenbereiche auch von Carports und freistehenden Garagen sowie von weiteren baulichen Anlagen, die unter § 14 BauNVO fallen (z. B. Gartengerätehäuschen, Pergolen, Gewächshäuser, Fahrradschuppen, etc.), freizuhalten. Hierdurch soll eine möglichst zusammenhängende Begrünung der Vorgärten erreicht und eine Zergliederung der baulichen Anlagen vermieden werden. In der Umsetzung wird so ein einheitliches städtebauliche Erscheinungsbild erzeugt.

Um die rückwärtigen Grundstücksteile von Versiegelungen freizuhalten, sind Müllboxen und Wege sowie Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken von dieser Beschränkung ausgeschlossen. Bei Einfriedungen handelt es sich ebenfalls um Nebenanlagen. Einfriedungen werden üblicherweise direkt an der Grundstücksgrenze errichtet und bleiben deshalb von der Festsetzung unberührt.

Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 5.2:

Der geforderte Mindestabstand begründet sich in der landesrechtlichen Zulässigkeit von Garagen und Carports in den Abstandsflächen (§ 6 Abs. 8 LBauO M-V). Aus städtebaulichen Gründen soll ein Anbauen aber vermieden werden. Stattdessen soll eine Begrünung und Einfriedung ermöglicht werden, um Garagenwände auf der Grenze (sog. Grenzgarage) zu vermeiden. Ferner soll mit der Festsetzung vermieden werden, dass es durch Aneinanderreihen von Einzelhäusern jeweils mit angebauten Garagen zu einer geschlossenen Bebauungsstruktur kommt. Dies würde der vorgesehenen baulichen Struktur widersprechen, die eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorsieht.

6.9 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderliche Straße wird gemäß § 9 Abs. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und mit der Bezeichnung „*Planstraße A*“ und „*Planstraße B*“ festgesetzt. Die Parkplatzfläche gegenüber des Vereinsgebäude wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

Begründung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und in der Planzeichnung als „*Planstraße A*“ und „*Planstraße B*“ bezeichnet wird.

Die zeichnerische Festsetzung der „*Planstraße A*“ bezieht die vorhandene und öffentlich gewidmete Zufahrt *Chausseestraße Haus-Nr. 9, 10, 11* ein, die von der „Chausseestraße“ (L 21) abzweigend zum rückwärtigen Bereich des Geschosswohnungsgebäudes einschließlich der Garagen führt (s. Abbildung 12). Die gegenüber des Vereinsgebäudes Fv Blau-Weiß 72 vorhandene Stellplatzfläche wird in die Verkehrsfläche einbezogen und als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Mit der Festsetzung als öffentlicher Parkplatz soll dieser Bereich weiterhin als Abstellmöglichkeit am Gebietseingang zur Verfügung stehen.

Die „*Planstraße A*“ knickt ab, verläuft mittig durch das Plangebiet und verschwenkt im nördlichen Teil des Plangebietes auf das Wegeflurstückes 36 „*Am Kirchsteig*“, um von dort an die Zufahrt „*Chausseestraße Haus-Nr. 15 bis 19*“ anzuschließen. Diese ist bereits als Betonplattenweg ausgebildet (s. Abbildung 13) und wird ebenfalls in die Straßenfestsetzung einbezogen, da sie eine Erschließungsfunktion für das neue Wohngebiet übernehmen soll. Durch den Anschluss beider Zufahrten an die „*Chausseestraße*“ (L 21), wird das Plangebiet in einem Ringstraßensystem erschlossen.

Als Alternativerschließung wurde die zwischen den Flurstücken 49 und 50 liegende Auskragung des Flurstückes 52/2 in die planerischen Überlegungen einbezogen (s. Abbildung 14). Vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird diese Variante zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung nicht weiterverfolgt.



Abbildung 12: Ansicht der Zufahrt Chausseestraße Hausnr. 9, 10, 11 und des Parkplatzes ggü. des Vereinsgebäudes



Abbildung 13: Ansicht der Zufahrt Chausseestraße Hausnr. 15 bis 19



Abbildung 14: Alternativerschließung

Für die Erschließung des westlichen Baugrundstückes (Flurstück 38) soll die bestehende unbefestigte Zufahrt für das Abwasserpumpwerk 3 der REWA Stralsund mbH in Anspruch genommen werden, die Teil des Weges „Am Kirchsteig“ ist (Flurstück 36) (s. Abbildung 15). Um den Straßenanschluss eindeutig darzustellen, wird der entsprechende Abschnitt des *Kirchsteiges* in die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ aufgenommen.



Abbildung 15: Ansicht der unbefestigten Zufahrt für das Abwasserpumpwerk 3, Blickrichtung Westen

Die „Planstraße A und B“ wird vorrangig durch den Quell- und Zielverkehr der anliegenden geplanten und bestehenden Wohnbebauung befahren und als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die Verkehrsteilnehmer sollen sich hier, ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg, gleichberichtet bewegen können. Um Begegnungsverkehre mit ausreichenden Sicherheitsabständen zu ermöglichen, beträgt die Fahrbahnbreite der neu zu errichtenden Planstraße A mind. 4,75 m bis 5,50 m (vgl. Bild 26, RASSt 06 – empfohlene Querschnitte für Wohnstraßen).

Gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASSt 06) liegt die Grenze zur Verträglichkeit für eine Mischverkehrsfläche / einen verkehrsberuhigten Bereich bei 400 Kfz/h. Da die „Planstraße A und B“ als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt und als Mischverkehrsfläche gestaltet werden sollen, wurden die Vorgaben des RASSt 06 zur Anlage von Wohnwegen als Vergleich herangezogen. Der Grenzwert zur verträglichen Verkehrsstärke in einem Wohnweg mit einer ungefähren Länge von ca. 100 m liegt bei unter 150 Kfz / h. Da die Verträglichkeitsgrenze hinsichtlich der maximal verträglichen Verkehrsbelastung unterschritten wird, keine weiteren potentiellen Planstandorte in der Nachbarschaft des Bebauungsplans Nr. 2 angeschlossen werden und die „Planstraße A und B“ eine reine Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion übernimmt, setzt der Bebauungsplan die „Planstraße A und B“ als verkehrsberuhigter Bereich fest.

Aufgrund des teilbefestigten Zustands wird in den Straßenbau die Zufahrt „*Chaussee-
straße Haus-Nr. 9, 10, 11*“ einbezogen. Ein Erfordernis zur Ertüchtigung der Zufahrt
„*Chausseestraße Haus-Nr. 15 bis 19*“ wird dagegen als nicht vordringlich betrachtet, da die
Befahrbarkeit grundsätzlich gewährleistet ist und sich das Verkehrsaufkommen kaum er-
höht. Wurzel- und Baumschädigungen des anliegenden Baumbestandes auf den Grund-
stücken sind daher nicht zu befürchten. Sollte ein Ausbau der Zufahrt „*Chausseestraße
Haus-Nr. 15 bis 19*“ erforderlich sein, sind Maßnahmen zur Sicherung des Baumbestandes
im Zuge der konkreten Straßenausbauplanung zu berücksichtigen.

Die Breite und Kurvenradien der „*Planstraße A und B*“ sind ausreichend dimensioniert, um
die Befahrung für Fahrzeuge der Abfallentsorgung und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr
zu gewährleisten. Die Überprüfung der Befahrbarkeit erfolgt anhand einer Schleppkurven-
simulation für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß *Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und
Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (RBSV) R1, Aus-
gabe 2020 der FGSV*.

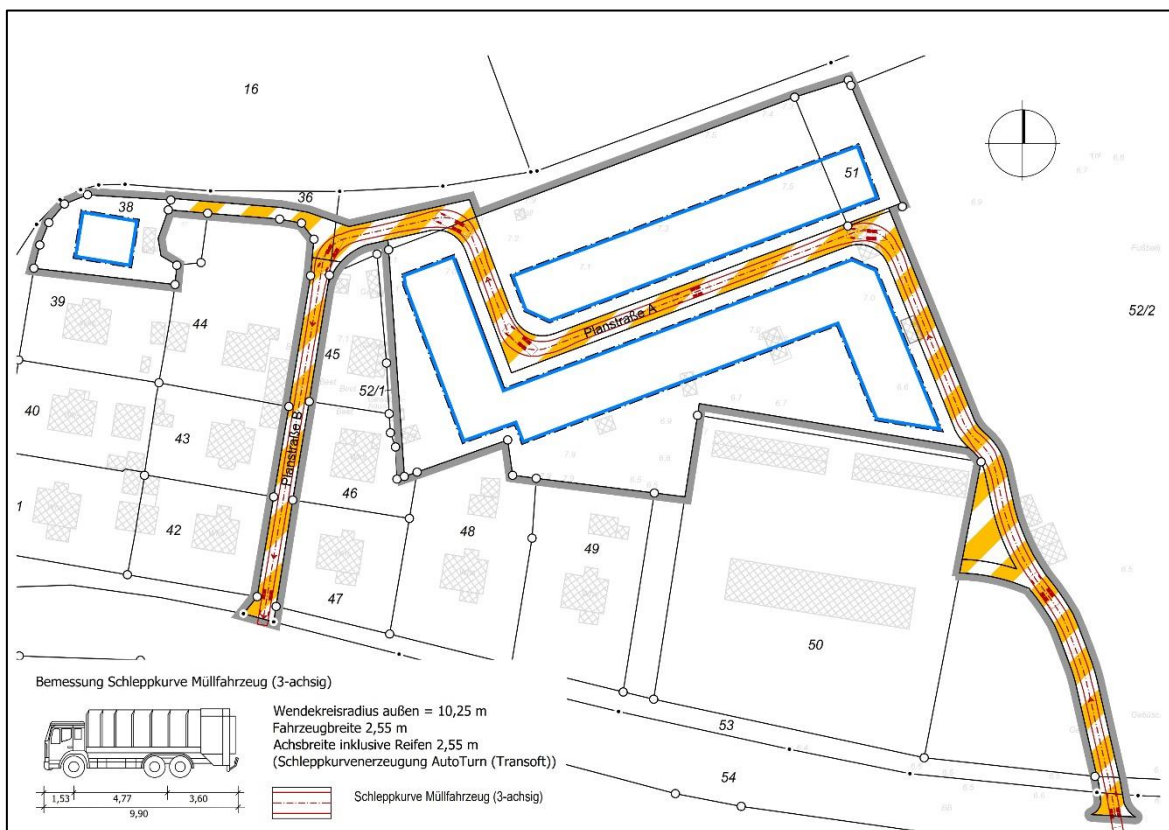


Abbildung 16: Bemessung der Schleppkurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

6.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung Nr. 6.1: Ausführung befestigter Flächen und Vermeidung der Vollversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Im Plangebiet sind die Befestigungen der Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken nur mit teilversiegelnden Oberflächenmaterialien zulässig. Mit der Festsetzung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als Lebensraum, Filter und Speicher von Grundwasser auf das notwendige Maß reduziert und eine, wenn auch eingeschränkte, Versickerungsfähigkeit sowie Bodenoffenheit gewährleistet. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes insgesamt minimiert und dem Grundsatz gem. § 1a Abs. BauGB, schonend mit Grund und Boden umzugehen, gefolgt.

6.10.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Textliche Festsetzung Nr. 6.2: Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes - bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 - sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung (bei Obstbäumen: 10/12 cm, 2mal verpflanzt). Die Verwendung der Arten der Pflanzliste 1 wird empfohlen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken bereits vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40

cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, können auf die Anpflanzverpflichtung angerechnet werden. Auf den Baugrundstücken bereits vorhandene Nadelbäume sind nicht anrechenbar.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen soll zum Zwecke einer „dorftypisch“ durchgrünter Wohnsiedlung die Mindestbegrünung der Grundstücke gesichert werden. Neben der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Biotopentwicklung wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf das Lokalklima aus. Gleichzeitig dient die Pflanzung von Bäumen dem Ausgleich der im Zuge der Umsetzung des B-Planvorhabens zu erwartenden Baumverluste. Hierdurch wird die ökologische Funktion des Plangebiets sichergestellt und Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden berücksichtigt.

Zur Sicherung der Pflanzqualität wird die Anwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen:

Tabelle 3: Pflanzliste 1 - Geeignete Bäume für die Baugrundstücke

Obstbäume (Baugrundstücke)		Laubgehölze	
Apfel (Malus dom.)	Gravensteiner	Acer campestre	Feld-Ahorn
	James Grieve	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Pommerscher Krummstiel	Juglans regia	Walnuss
	Roter Boskoop	Malus `Sorte`	Zierapfel
Birne (Pyrus dom.)	Williams Christbirne	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pastorenbirne	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
	Köstliche v. Charneau	Acer campestre	Feld-Ahorn
Kirsche / Pflaume (Prunus dom)	Große Schwarze Knorpelkirsche		
	Büttners Rote Knorpelkirsche		
	Buhler Frühzwetsche		
	Hauszwetsche		

6.10.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplans vorbereitenden bzw. zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden die folgenden textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 und Nr. 6.4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3: Ausgleichsmaßnahme zur naturschutzfachlichen Kompensation A: Anpflanzen von Bäumen auf externen Gemeindeflächen entlang der Straße Arbshagen südlich der L21 sowie nördlich weiterführend der Straße Arbshagen Hof

Auf dem Flurstück 2 der Flur 11 sowie den Flurstücken 8 der Flur 12 der Gemarkung Arbshagen sind auf einer Fläche von rd. 516 m² insgesamt 43 standortgerechte gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung. Die Verwendung der Arten der Pflanzliste 2 wird empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Tabelle 4: Pflanzliste 2 - Geeignete Bäume für die Pflanzung entlang von Straßen und Wegen

Laubgehölze	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Begründung:

Die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs für den planbedingten Verlust von Einzelbäumen hat einen Umfang von 62 Bäumen ermittelt, von denen 19 Bäume auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete nachgepflanzt werden. Um den Ausgleichsbedarf an Ersatzpflanzungen vollständig abzudecken, sind entlang von Straßen und Wegen auf von der Gemeinde Groß Kordshagen bereitgestellten Flächen zusätzlich insgesamt 43 Bäume zu pflanzen.

Hinweis

Im Bereich des Flurstückes 2, Flur 11 Gemarkung Arbshagen wird der offene Graben 3/1 im Durchlassbereich tangiert. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung und zum Schutz der Verrohrung vor Wurzeleinwüchsen sind zum Durchlassbauwerk Graben 3/1-10 m zu jeder Seite ab Rohrachse von Bepflanzungen frei zu halten. Im Detail sind die Pflanzungen in diesen Bereichen vorab mit dem Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ abzustimmen.



Abbildung 17: Durchlassbereich des Grabens 3/1 im Bereich des Flurstückes 2, Flur 11 der Gemarkung Arbshagen

Textliche Festsetzung Nr. 6.4: Umwandlung von Acker in extensives Grünland

Auf dem Flurstück 5 in der Flur 12 der Gemarkung Arbshagen ist auf der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung AF eine Umwandlung von Intensivacker in extensive Mähwiese durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit "Regiosaatgut" auf 5.622 m² Fläche vorzunehmen. Der zuständigen uNB ist ein auf den Standort abgestimmter Pflege- und Kostenplan vorzulegen. In den ersten 5 Entwicklungsjahren ist eine Aushagerungsmahd mit zwei Mahdgängen zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Ab dem 6. Jahr ist die Unterhaltungspflege durch eine jährliche Mahd ab dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Mahdhöhe 10cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Umbruch und Nachsaat sind nicht zulässig. Walzen und Schleppen der Fläche sind nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Begründung:

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat für den Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 22.486,00 EFÄ (Eingriffsäquivalente) ermittelt. Innerhalb des Geltungsbereiches des eingriffsverursachenden Bebauungsplans bestehen jedoch keine Möglichkeiten, den erforderlichen Kompensationsumfang umzusetzen. Daher werden die Eingriffe in Natur und Landschaft multifunktional außerhalb bzw. in einem getrennt liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgeglichen.

Ermächtigungsgrundlage ist der Wortlaut des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB „*an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs*“. Dieser gibt den Gemeinden die Möglichkeit an die Hand, den Ausgleich sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem räumlich getrennten liegenden Teilbereich festzusetzen. Die Gemeinde Groß Kordshagen macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und setzt zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft eine Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 5 in der Flur 12 der Gemarkung Arbshagen fest.

Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich der im Zusammenhang der Umsetzung des B-Planvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.⁷ Aus diesem Grund wird die Ausgleichsmaßnahme als gesonderter Geltungsbereich (GB) 2 planungsrechtlich gesichert.

Die Maßnahmenfläche Im Geltungsbereich GB 2 mit der Kennzeichnung AF 1 (Ausgleichsfläche) dient der der Umwandlung von Intensivacker in extensive Mähwiese in einem Umfang von rd. 22.488 m² (HzE-Maßnahme 2.31). Der Standort der neu herzustellenden extensiven Mähwiese schließt an ein Waldgebiet und Grünland an, dadurch wird eine multifunktionale Nutzung (Biotopausgleich und Schaffung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten) der Fläche gewährleistet.

⁷ Hessischer VGH, vom 18.05.2017 - 4C 2399/15.N

6.11 Zuordnungsfestsetzung

Textliche Festsetzung 7: Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.1 Die Baumersatzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.3 werden

- den Baugrundstücken des Allgemeines Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 mit 27 zu pflanzenden Bäumen
- und der Planstraße A mit 15 zu pflanzenden Bäumen

zugeordnet.

7.2 Die Ausgleichsmaßnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.4 in einem Umfang von 22.488 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) werden

- den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 zu 84% (18.890 KFÄ),
- dem Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 2 zu 3 % (675 KFÄ),
- der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Planstraße A“ zu 13 % (2.923 KFÄ).

zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135a Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Da nicht für jedes Grundstück eine eigenständige Ausgleichsmaßnahme benannt werden kann, setzt die Gemeinde Groß Kordshagen die Ausgleichsmaßnahmen nach textlicher Festsetzung Nr. 6.3 (straßenbegleitende Baumpflanzung) und textlicher Festsetzung Nr. 6.4 (Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese) als Sammelausgleichsmaßnahmen fest. Über die textliche Festsetzung Nr. 7 werden die Sammelausgleichsmaßnahmen dem Plangebiet in seinen Teilen anteilig zugeordnet.

Die Zuordnungsfestsetzung (textliche Festsetzung Nr. 7) ist konstitutive Voraussetzung für einen Kostenerstattungsanspruch. Mit ihr wird der Verteilungsmaßstab der Ausgleichsmaßnahmen nach Festsetzung Nr. 6.3 (straßenbegleitende Baumpflanzung) und textlicher Festsetzung Nr. 6.4 (Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese) zu den ausgleichspflichtigen Flächen bestimmt. Hintergrund ist das sog. Verursacherprinzip:

Die Durchführung von festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich obliegt grundsätzlich dem Vorhabenträger (§ 135a Abs. 1 BauGB). Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken zugeordnet sind, soll die Gemeinde nach § 135a Abs. 2 BauGB

diese anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers oder der Grundstückseigentümer durchführen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist.

Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle führt die Gemeinde Groß Kordshagen die Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zum maßgeblichen Zeitpunkt durch und geht dabei in Vorleistung. Aufgrund der kommunalen Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist die Kostentragung und -erstattung zu betrachten. Durch die Zuordnung soll für die Eigentümer erkennbar sein, dass die Gemeinde Groß Kordshagen mit dem Abschluss der Herstellung der Ausgleichsmaßnahme die Kosten geltend machen kann und die Eigentümer der Grundstücke, die nicht mit einem Vorhabenträger identisch sind, in die Kostentragungspflicht nimmt.⁸ Dies betrifft den Grundstückseigentümer des Flurstückes 39 (WA 2). Die Regelung ist an das Erschließungsbeitragsrecht angelehnt, unterscheidet sich jedoch in der Begrifflichkeit dadurch, dass im Gegensatz zum Erschließungsbeitrag von einem Kostenerstattungsbeitrag die Rede ist. Der sich aus den erstattungsfähigen Kosten ergebende Ausgleichsbetrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Für die Baugrundstücke des WA 1 erfolgt eine freiwillige Kostenübernahme durch die Gemeinde Groß Kordshagen, mit dem Ziel, in ihrem Eigentum stehende Grundflächen in naturschutzrechtlicher Sicht „baureif“ zu machen und sie dann zu einem entsprechend höheren Preis an Bauwillige zu veräußern. Durch das in § 135a BauGB enthaltene Verursacherprinzip wird diese Vorgehensweise nicht ausgeschlossen, sondern geradezu vorausgesetzt.⁹

Durch die Zuordnung zur Verkehrsfläche der Planstraße A können die anteiligen Kosten der Ausgleichsmaßnahme als beitragsfähige Erschließungskosten geltend gemacht werden und sind dementsprechend refinanzierbar.

6.12 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ gilt der Grundsatz der bauleitplanerischen Lärmvorsorge, mit dem schädliche Lärmeinwirkungen auf die geplante schutzbedürftige Wohnnutzung vermieden werden sollen. Als gutachterliche Grundlage für die Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ erstellt. Die schalltechnische Untersuchung betrachtet die Geräuschimmissionen auf die geplante Wohnbebauung durch den östlich gelegenen Fußballplatz. Bei Feststellung von Lärmkonflikten werden Maßnahmen zur Immissionsminderung aufgezeigt.

⁸ VG Augsburg, Urteil v. 12.10.2022 – Au 4 K 22.11 mit Verweis auf OVG Saarl, U.v. 20.8.2008 – 1 A 453/07 – juris Rn. 49.

⁹ BVerwG, Beschl. v. 21.2.2000 – 4 BN 43.99, ZfBR 2000, 424 = BauR 2000, 1460

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH.

Für die schalltechnische Untersuchung werden vier verschiedene Szenarien der Sportanlagennutzung bewertet. Als Bewertungsgrundlage für die Szenarien dient die 18. BImSchV und die Freizeitlärmrichtlinie-MV. Die anzuwendende Bewertungsgrundlagen ergeben sich aus der Nutzung der Sportanlage: Wird die Anlage ausschließlich für sportliche Zwecke genutzt, ist die Beurteilung auf Grundlage der 18.BImSchV vorzunehmen. Werden auf der Anlage auch nicht dem Sport zuzurechnende Veranstaltungen bzw. Nutzungen durchgeführt, so sind diese nach Freizeitlärmrichtlinie-MV zu beurteilen.

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, weshalb aus den o. g. Bewertungsgrundlagen die entsprechenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete angesetzt werden:

Tabelle 5: Immissionsrichtwerte „Außen“ nach Freizeitlärm-Richtlinie-MV

Gebietsstatus	Immissionsrichtwerte werktags in dB(A)				Immissionsrichtwerte sonn- und feiertags in dB(A)			
	Tag			Nacht	Tag			Nacht
	außerhalb der Ruhezeit	innerhalb der Ruhezeit		lauteste Nachtstunde	außerhalb der Ruhezeit	innerhalb der Ruhezeit		lauteste Nachtstunde
	8-20 Uhr	6-8 Uhr	20-22 Uhr	22-6 Uhr	9-13; 15-20 Uhr	7-9 Uhr	13-15; 20-22 Uhr	22-7 Uhr
Industriegebiete	70	70	70	70	70	70	70	70
Gewerbegebiete	65	60	60	50	60	60	60	50
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	60	55	55	45	55	55	55	45
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	50	50	40	50	50	50	40
reine Wohngebiete	50	45	45	35	45	45	45	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	45	45	35	45	45	45	35

Tabelle 6: Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV.

Gebietsstatus	Kurzzeichen	Grenzwerte in dB(A)		
		Tag außerhalb der Ruhezeiten, abendliche RZ	Tag innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten	Nacht
Gewerbegebiete	GE	65	60	50
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	MK, MD, MI	60	55	45
allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	WA, WS	55	50	40
reine Wohngebiete	WR	50	45	35
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten		45	45	35

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Beurteilungszeiträume:

	Tag	Nacht	Ruhezeiten
werktags:	06:00 – 22:00 Uhr	22:00 – 06:00 Uhr	06:00 – 08:00 Uhr 20:00 – 22:00 Uhr
sonn-, feiertags:	07:00 – 22:00 Uhr	22:00 – 07:00 Uhr	07:00 – 09:00 Uhr 13:00 – 15:00 Uhr 20:00 – 22:00 Uhr

Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden folgende Szenarien untersucht:

- Szenario 1 (Sz1): Spieltag: Sonntag mit 2 Spielen
- Szenario 2 (Sz2): Fußball-Training werktags 16:00 bis 20:15 Uhr
- Szenario 3 (Sz3): Dorffest werktags 10-23 Uhr (seltenes Ereignis)
- Szenario:4 (Sz4): Freitag Meisterschaftsspiel werktags 16:00 bis 21:00 Uhr (seltenes Ereignis)

Szenario 1: Spieltag: Sonntag mit 2 Spielen (18. BImSchV)

Für Fußballspiele am Sonntag wurde der Grenzfall von zwei Spielen am Tag betrachtet. Überschreitungen des Richtwertes außerhalb der Ruhezeiten konnten nicht festgestellt werden. Jedoch liegen Richtwertüberschreitungen während der Ruhezeiten mittags von bis zu 2,1 dB(A) (IO 24, EG – A3 – 3.1.1) vor. Von den Überschreitungen sind die Immissionsorte (IO) 17, 24, 28 betroffen, welche an den östlichen Randbereichen der geplanten Wohnbaugrenzen (bzw. überbaubaren Grundstücksflächen – sog. Baufenster) des Bebauungsplans liegen.

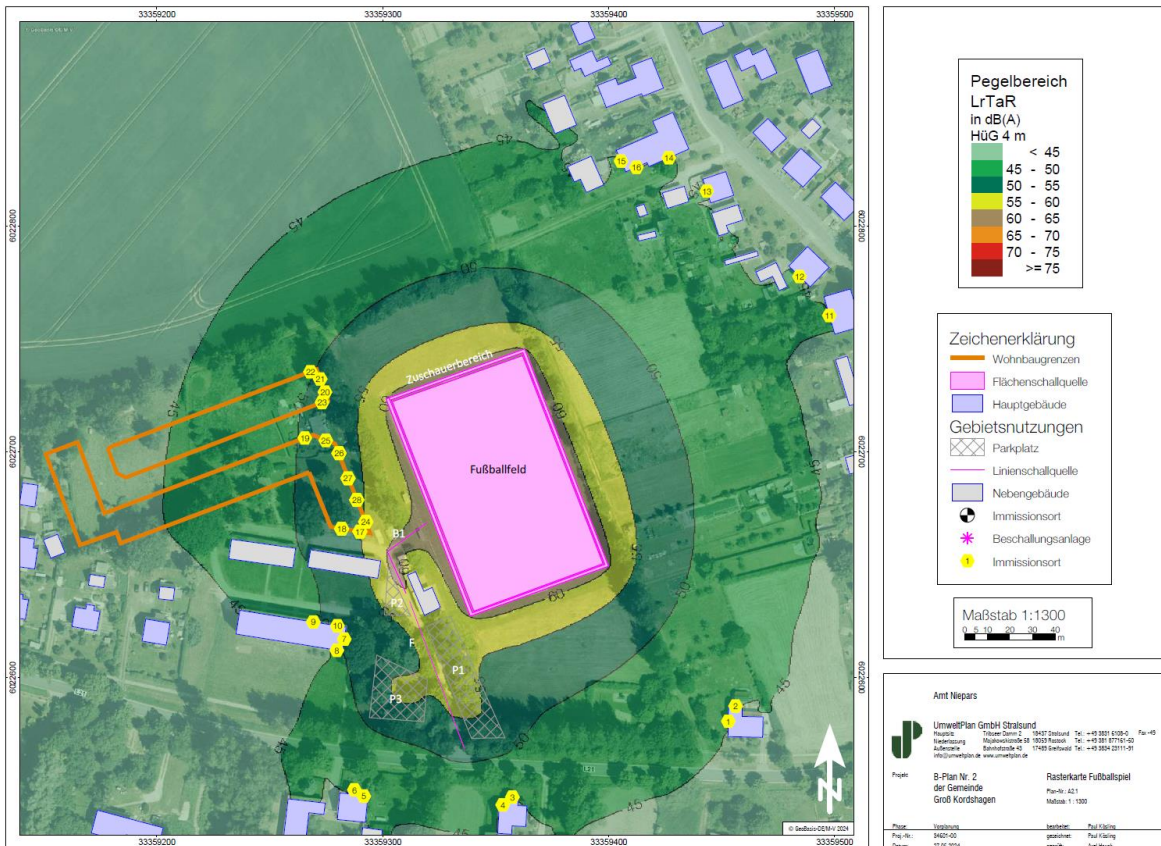


Abbildung 18: Rasterkarte Fußballspiel

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erreichen, muss innerhalb der Ruhezeiten der Spielbetrieb ausgeschlossen und die Anzahl der Spiele auf ein Fußballspiel am Sonntag begrenzt werden.

Gemäß des Spielplans 2024 fanden an weniger als 18 Tagen innerhalb eines Kalenderjahres sonntags Fußballspiele statt. Sofern sichergestellt ist, dass diese Anzahl nicht überschritten wird, können die Fußballspiele am Sonntag als seltenes Ereignis bewertet werden. In diesem Fall sind keine Richtwertüberschreitungen festzustellen (s. Anlage A 3.1.2 der Schalltechnischen Untersuchung) und keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Sind die Sportveranstaltungen (Fußballspiel) sonntags nicht als seltenes Ereignis zu bewerten, ist die folgende Maßnahme zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte anzuwenden:

Reduzierung auf eine Sportveranstaltung sonntags außerhalb der Ruhezeiten.

Szenario 2: Fußballtraining werkstags 16:00 bis 20:15 (18. BImSchV)

Mit der schalltechnischen Untersuchung konnte festgestellt werden, dass das reguläre Fußballtraining zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt. Lärmschutzmaßnahmen sind für diesen Nutzungszweck nicht erforderlich.

Szenario 3: Dorffest werktags 10 bis 23 Uhr (Freizeitlärmrichtlinie-MV)

Das Dorffest wurde für den Zeitraum werktags von 10:00 Uhr bis 23:00 Uhr als seltenes Ereignis eingestuft. Die Geräuschimmission wird vor allem durch die Beschallungsanlage dominiert. Durch das Dorffest kommt es zu erheblichen Richtwertüberschreitungen nachts von bis zu 21 dB(A) (IO 2) an der Bestandsbebauung südöstlich des Sportplatzes. Entsprechend ist ein Betrieb im Nachtzeitraum nicht umsetzbar.

Weitere Richtwertüberschreitungen von bis zu 5,2 dB(A) (IO 2, 1.OG) sind an der Bestandbebauung südöstlich des Sportplatzes während des Tagzeitraums außerhalb der Ruhezeiten vorzufinden.

Auch innerhalb der Ruhezeit abends kommt es zu Überschreitung des Immissionsrichtwertes von bis zu 3,7 dB(A) (IO 24, 2.OG), sowohl an den geplanten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) des Plangebietes als auch an der Bestandbebauung von bis zu 11,0 dB(A) (IO 2, 1.OG).

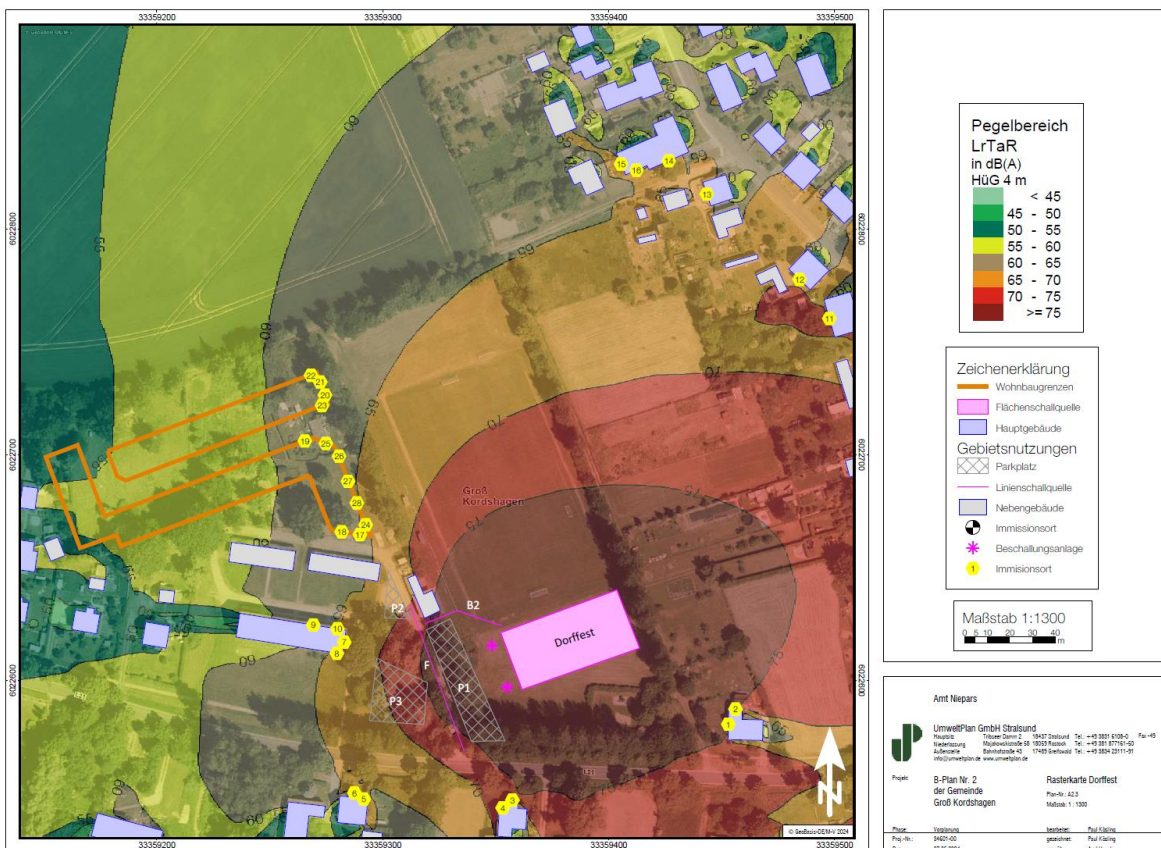


Abbildung 19: Rasterkarte Dorffest

Um diese Lärmkonflikte zu vermeiden, muss die Emission der Beschallungsanlage auf eine Gesamtschalleistung von $L_{WA} \leq 114$ dB(A) während des Tagzeitraums außerhalb der Ruhezeiten bzw. auf eine Gesamtschalleistung von $L_{WA} \leq 108$ dB(A) während der abendlichen Ruhezeit begrenzt werden (s. Anlage 6.1 der schalltechnischen Untersuchung). Außerdem ist der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen (Anlage 6.1 der schalltechnischen Untersuchung), dass bei Betrieb des Dorffestes ohne Musikanlage der Immissionsrichtwert Nacht für seltene Ereignisse noch um bis zu 3,2 dB(A) überschritten wird (IO7, 3.OG).

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte müssen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Die Beschallungsanlage des Dorffestes ist auf eine Gesamtschalleistung von $L_{WA} \leq 114$ dB(A) im Tagzeitraum, werktags außerhalb der Ruhezeiten bzw. auf $L_{WA} \leq 108$ dB(A) im Tagzeitraum, werktags innerhalb der Ruhezeit abends zu begrenzen.

Um im Nachtzeitraum unzulässige Geräuscheinwirkungen auszuschließen, muss die Nutzungszeit der Dorffeste auf den Tagzeitraum bis 22:00 Uhr begrenzt werden.

Szenario 4: Freitag Meisterschaftsspiel werktags 16:00 bis 21:00 Uhr (18. BImSchV)

Die Meisterschaftsspiele finden werktags von 16:00 bis 21:00 Uhr statt. Innerhalb dieses Zeitraums kommt es zum Einsatz einer Beschallungsanlage. Durch die Verwendung der Anlage kommt es zu Pegelüberschreitungen von bis zu 9,9 dB(A) (IO24 - EG) an den geplanten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Weitere Überschreitungen sind auch an der Bestandsbebauung zu finden.

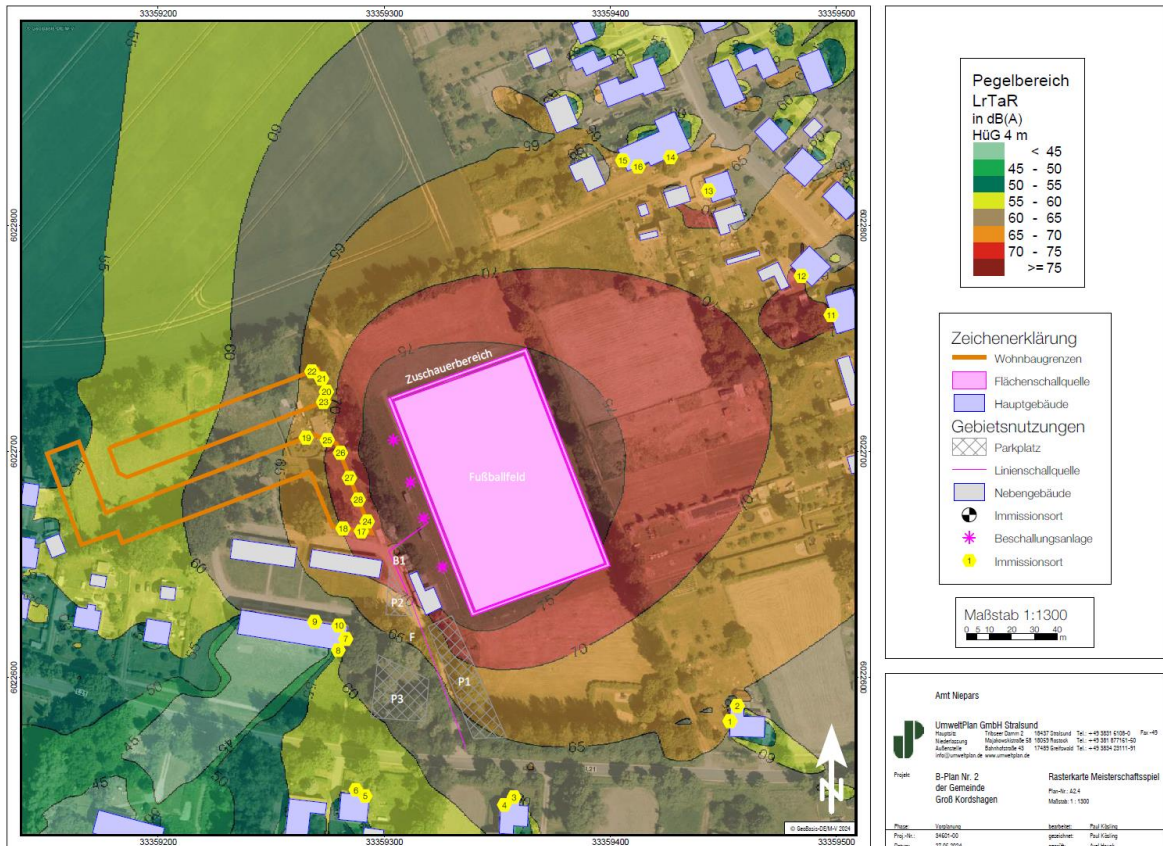


Abbildung 20: Rasterkarte Meisterschaftsspiel

Um die Immissionsrichtwerte einzuhalten, muss die Emission der Beschallungsanlage auf eine Gesamtschalleistung von $L_{WA} \leq 108 \text{ dB(A)}$ begrenzt werden. Entsprechend sind mit der Lärmschutzmaßnahme keine Überschreitungen mehr festzustellen (siehe Anlage A 6.2 der Schalltechnischen Untersuchung).

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den Szenarien Sz4 müssen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss die Beschallungsanlage des Sportplatzes auf eine Gesamtschalleistung von $L_{WA} \leq 108 \text{ dB(A)}$ im Tagzeitraum, werktags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten begrenzt werden.

6.12.1 Festsetzungen zum Lärmschutz

Um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung folgende Festsetzungsnotwendigkeiten zum Schallschutz:

Textliche Festsetzung Nr. 8: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räumen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ mit

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches,}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.}$$

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A) sind im Beiplan dargestellt.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 zu führen.

8.2 Wenn durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für ein konkretes Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels durch vorgelagerte abschirmende Bebauung oder andere Umstände vermindert werden, darf von diesen Anforderungen entsprechend abgewichen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4.5 zu bestimmen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 8.1:

Aufgrund der Schalleinträge des angrenzenden Fußballplatzes sind zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen BewohnerInnen und Nutzer passive Schallschutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen. Der grundlegende Schutz von Innenräumen vor Lärm lässt sich durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden gewährleisten. Die Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm werden in Kapitel 7 der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2018-01 behandelt. Diese definiert, ausgehend von

den maßgeblichen Außenlärmpegeln, die erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedene schutzbedürftige Raumnutzungen.

Gemäß der DIN 4109-2018 werden keine Lärmpegelbereiche bestimmt, sondern die Dimensionierung des Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ erfolgt über die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a , um eine Überdimensionierung der bewerteten Schalldämmmaße zu vermeiden. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich einer Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit $R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich danach aus dem zugehörigen Beurteilungspegel des Tages (06:00 bis 22:00 Uhr) oder, sofern der Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB(A) gegenüber dem Tageswert absinkt, für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 bis 06:00 Uhr) unter Berücksichtigung eines um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegels zum Schutz des Nachtschlafes (dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, bei der sich die höheren Anforderungen ergeben.

Bei Sportlärmimmissionen sind die Beurteilungspegel rechnerisch zu ermitteln, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind.

Ergibt sich die vorhandene Geräuschimmissionssituation als Überlagerung mehrerer gleich- oder verschiedenartiger Quellen, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel als energetische Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel. Der Zuschlag von 3 dB(A) ist dabei nur einmal zu berücksichtigen.

Die resultierenden Außenlärmpegel für die schutzbedürftigen Bereiche innerhalb des Plangebietes werden über eine Rasterlärnkarte dargestellt.

Um den gewünschten Außenlärmpegel einzuhalten, regelt die textliche Festsetzung Nr. 8.1 verbindlich, dass entlang der entsprechenden Außenfassaden der geplanten Gebäude

die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen Bauschalldämmmaße aufweisen müssen, die einen Innenpegel von 30 dB in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und von 35 dB in Büroräumen sicherstellen.

6.12.2 Immissionsschutzrechtliche Hinweise:

Die bei Dorffesten und Meisterschaftsspielen entstehenden Geräuschemissionen müssen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie M-V sowie der 18.BImSchV (2017) grundsätzlich einhalten. Um im Rahmen der Planung die Sportlärm- und Freizeitlärmimmissionen begrenzen zu können, sind folgenden Maßnahmen per Selbstverpflichtung der Gemeinde Groß Kordshagen zu regeln:

1. Veranstaltungen auf dem Dorfplatz mit dem Charakter eines Dorffestes sind auf maximal 10 Ereignisse innerhalb eines Kalenderjahres und auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.
2. Beschallungsanlagen, welche im Meisterschaftsturnier oder dem Dorffest eingesetzt werden, sind so zu begrenzen, dass es im Umfeld des Veranstaltungsortes keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen entstehen. Der Nachweis erfolgt gemäß Anordnung im Einzelfall nach § 24 BImSchG.

6.13 Klimaschutz und Klimaanpassung gem. BauGB

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22. Juli 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) – sog. „Klimaschutz-Novelle“) wird in der Planungsrichtlinie des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ausdrücklich bestimmt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, sowohl den Klimaschutz als auch die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

Der Planungsgrundsatz wird durch die sog. Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB konkretisiert, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen [...]“ Rechnung getragen werden soll. Daraus ergibt sich, dass der Klimaschutz und die Klimaanpassung bei der Aufstellung von Bauleitplänen als eigenständige städtebauliche Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Klimaschutz

Der Klimaschutz kennzeichnet die Minderung von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip und unter Vorgabe von Reduktionszielen ein Voranschreiten des Klimawandels so weit als möglich zu minimieren (sog. Mitigation). Drei Aspekte stehen beim Klimaschutz im Vordergrund: Ersatz fossiler Brennstoffe durch regenerative Energieträger wie Sonne, Wind oder Geothermie, Steigerung der Energieeffizienz und Verringerung des Primärenergieverbrauchs.

Die Anforderungen der Gebäudeenergieeffizienz werden über das Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geregelt. Das GEG ist am 11. November 2020 in Kraft getreten und führt thematisch das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen.

Das GEG regelt, vergleichbar mit den vorherigen Gesetzen und Verordnungen nunmehr einheitlich u.a. die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sowie den Einsatz von erneuerbaren Energien. Insbesondere bei der Umsetzung der Planung ist bei der Errichtung der Gebäude das einschlägige Gesetz zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

Im Einzelnen kommen durch den Bebauungsplan folgende Möglichkeiten für den energieeffizienten Gebäudebetrieb, d. h. sowohl für die Reduzierung des Energieverbrauchs als auch die Bedarfsdeckung durch erneuerbare Energien, zum tragen: Im Hinblick auf die wählbaren Dachformen und -neigungen ist die Inanspruchnahme der Dachflächen durch Anordnung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung realisierbar. Die frei wählbaren Firstrichtung und die verschattungsfreie Anordnung der Gebäude ermöglichen die individuelle Optimierung für das jeweilige Bauvorhaben für größtmögliche aktive und passive solare Gewinne. Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 3a und b LBauO M-V sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie Gebäude unabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl verfahrensfreie Bauvorhaben.

Hinsichtlich der Verringerung energiebedingter CO₂-Emissionen durch den Heizenergiebedarf ist die Nutzung von Wärmepumpen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar. Ein weiteres Reduktionspotenzial des Energieverbrauchs bietet die energetisch günstige Ausformung der Einzelgebäude, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) durch den Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der Wärme dämmenden Gebäudehülle. Grundsätzlich spielen jedoch Wärmeverluste über die Gebäudehülle bei Neubauten eine immer geringere Rolle, da mit jeder Neufassung der EnEV – die inzwischen im GEG aufgegangen ist – ein höherer baulicher Wärmeschutz von Gebäuden vorgegeben worden ist.

Klimaanpassung

Bei der Klimaanpassung geht es um den vorsorgenden Umgang mit den bereits eingetretenen Auswirkungen des Klimawandels und Extremwetterereignissen: Risiken minimieren, Schäden abwenden und vermeiden sowie die Anpassung an die zu erwartenden Folgen des Klimawandels (sog. Adaption). Die Anpassung an den Klimawandel umfasst insbesondere Starkregen- und Sturmvorsorge zur Vermeidung oder Minderung von Überflutungen und anderen Risiken in Siedlungsbereichen. Ein weiterer Fokus ist die Hitze- und Gesundheitsvorsorge, um Risiken für verletzbare Bevölkerungsgruppen zu minimieren. Ziel der Klimaanpassung ist es, den besiedelten Bereich resilient, das heißt, widerstandsfähiger gegen die Folgen des Klimawandels zu machen.

Für Bebauungspläne bietet der abschließende Festsetzungskatalog in § 9 Abs. 1 BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten an, die indirekt oder direkt für die Ziele der Klimaanpassung genutzt werden können. Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan wird der Anpassung an die Folgen des Klimawandels über folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

Festsetzung: Steuerung der baulichen Dichte durch die Reduzierung der GRZ auf 0,3

Ziel: Begrenzung der baulichen Verdichtung und Flächen(neu)-versiegelung zu Gunsten von Grün- und Retentionsräumen

Festsetzung: Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen

Ziel: Sicherung von zusammenhängenden Grünflächenanteilen i. V. m. positiver Wirkung auf das Kleinklima durch Verdunstungskühlung und Verbesserung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser

Festsetzung: Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.1

Ziel: Verringerung des Versiegelungsgrades, Verbesserung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser

Festsetzung: Ausschluss von Kies- und Schottergärten i. V. m. örtlicher Bauvorschrift Nr. 5 – Gestaltung der Baugrundstücksfreiflächen

Ziel: Begrenzung der Flächenversiegelung, Verbesserung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser einhergehend mit einer Abflussverzögerung, positive Wirkung auf das Kleinklima durch Verdunstungskühlung

Festsetzung: Verwendung lokal angepasster und klimawandelverträglicher Baumarten bei Neu- bzw. Ersatzpflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 6.2 und 6.3

Für die Auswahl der Pflanzarten werden Pflanzlisten empfohlen. Auf die Festsetzung von Pflanzlisten wird verzichtet, da angesichts der arboristischen Diskussion zu resilienten Klimabäumen verbindlich festgesetzte Pflanzlisten durch die Forschungsdynamik überholt werden können. Die Anpassung solcher Listen würde ein Änderungsverfahren erforderlich machen.

Ziel: erhöhte Vitalität: Die Wahl klimaresilienter Baumarten erhöht die Resilienz gegenüber Hitze und Trockenheit und verbessert die Baumvitalität im Lebenszyklus.

verringerte Anfälligkeit durch Artenvielfalt: Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegenüber Krankheiten durch vielfältige Baumarten.

Verbesserung des Kleinklimas, des Klimakomfort durch schattenspendende Wirkung und Verdunstungskühlung

6.14 Nachrichtliche Übernahmen: Leitungsverläufe

Das Plangebiet wird im Bereich der Verkehrsflächen durch den Leitungsbestand der REWA Stralsund mbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH gequert. Die betroffenen Schmutzwasser-, Trinkwasser- und Regenwasserleitungen sowie Telekommunikationslinien werden bestandsgemäß in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 8 der PlanZV nachrichtlich übernommen. Nach Auskunft der REWA Stralsund mbH mit email-Schreiben vom 24.01.2025 werden für die Leitungen keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte benötigt, da die REWA per Konzession durch die Gemeinde bevollmächtigt ist, den öffentlichen Straßenverkehrsraum für die Anlagen zu nutzen.

6.15 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Das Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) regelt die brandschutztechnischen Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes in Gemeinden. Diese haben gem. § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises den abwehrenden Brandschutz und die technische Hilfeleistung im Gemeindegebiet sicherzustellen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr ist der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach den technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405, Stand: Februar 2008, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) zu dimensionieren. Die hiernach ermittelte Löschwassermenge für den Grundschutz beträgt 48 m³/h. Die Löschwassermenge muss für die Dauer von mind. 2 Stunden und innerhalb eines Radius von 300 m bereitgestellt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Löschwasserbereitstellung für die Brandbekämpfung erfolgt über die an das öffentliche Wassernetz angeschlossenen Hydranten GR.KOR-0011 und GR.KOR-0013, die sich an der Chausseestraße befinden. Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist vertraglich über einen Löschwasservertrag zwischen der Gemeinde Groß Kordshagen und der REWA geregelt.

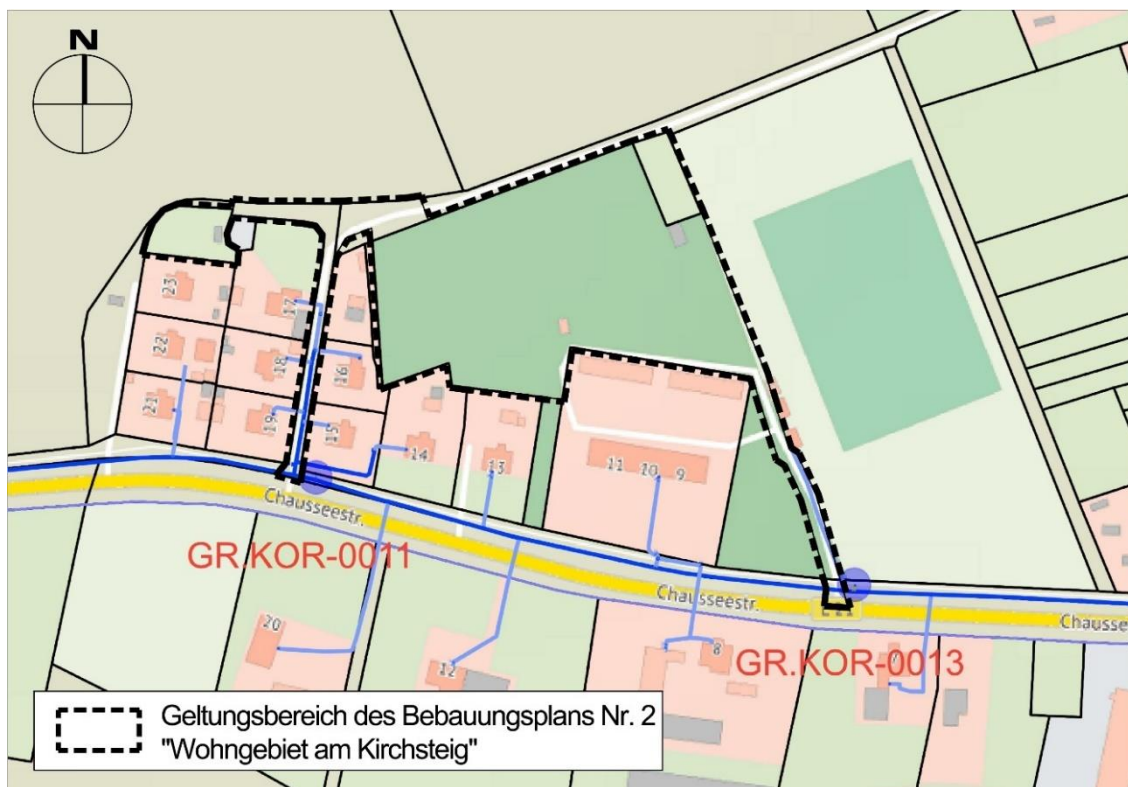


Abbildung 21: an das Plangebiet anliegende Hydrantenstandorte

Quelle: Ortslageplan mit Hydrantenstandorten der REWA

Für die Hydranten liegen folgende Prüfwerte vor:

	GR.KOR-0011	GR.KOR-0013
Entnahmemenge bei 1,5 Bar	60 m ³ /h	63 m ³ /h
Max. Entnahme	70 m ³ /h	74 m ³ /h
Durch bei max. Entnahme	0,0 bar	0,5 bar
Ruhedruck	5,5 bar	5,1 bar
Hydrantenleistung	48 m ³ /h	48 m ³

Hinweis:

Die vertraglich vereinbarte Bereitstellungsmenge beträgt zwischen 24 und 48 m³/h, die aus dem öffentlichen Trinkwassernetz geliefert werden kann. Im Rahmen der Planumsetzung sind die tatsächlich erreichbaren Löschwassermengen innerhalb der B-Plan-Grenzen zu untersuchen. Hierfür notwendig sind auch die zu erwartenden Einwohnerzahlen im B-Plan-Gebiet.

6.16 Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Plangebiet ist eine medientechnische Neuerschließung erforderlich. Daher sind für die Versorgung mit Energie und Wärme, die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, die Schmutzwasserbeseitigung, die Regenentwässerung und das Telekommunikationsnetz die entsprechenden Leitungen neu zu planen.

Die medientechnischen Leitungsnetze sind in der Regel innerhalb der Verkehrsflächen zu verlegen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen zur medientechnischen Versorgung nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch in den Baugebieten zulässig.

Im Einzelnen stellen sich die Ver- und Entsorgungssituation sowie das Erfordernis zur Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung wie folgt dar:

Trinkwasserversorgung:

Innerhalb des Plangebietes ist eine vollständige Trinkwasserneuerschließung erforderlich. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die REWA Stralsund mbH über Anschlüsse an die vorhandenen Netze gesichert. Die Anschlusspunkte für die Trinkwasserversorgung liegen an der Trinkwasserhauptleitung in der südlich des Plangebietes verlaufenden Chausseestraße und können in Anspruch genommen werden, um durch das geplante Wohngebiet eine Ringleitung für eine stabile Trinkwasserversorgung zu legen. Die Dimensionierung des auszubauenden Netzes muss u. a. auf der Grundlage der zu

erwartenden Einwohnerzahl ermittelt werden und erfolgt auf der Ebene des Planvollzugs im Rahmen der konkreten technischen Erschließungsplanung.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Ortslage Groß Kordshagen. Die REWA mbH hat auf der Grundlage eigener Berechnungen die Kapazitäten der Kläranlage für den Anschluss des Plangebietes als ausreichend bestätigt.

Die Schmutzwasserentsorgung kann einerseits an der nördlich des Plangebietes verlaufenden Abwasserdruckleitung über ein Abwasserpumpwerk angeschlossen werden. Eine weitere Möglichkeit bietet der Anschluss über eine Freigefälleleitung an den zwischen Wohnblock und Chausseestraße verlaufenden Schmutzwasserhauptkanal. Grundlage für den Anschluss an die Freigefälleleitung ist die Höhenprofilierung der zukünftigen Planstraße. Die Deckelhöhen liegen zwischen 6,00 und 6,50 m mit Schachttiefen von rd.2,00 m. Die Details sind in der späteren Erschließungsplanung näher zu betrachten.

Regenwasserabführung

Die gemeindliche Abwasserbeseitigungspflicht gilt grundsätzlich auch für das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Ausgenommen ist Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird (§ 40 Abs. 3 LWaG M-V) sowie Niederschlagswasser, das ohne Fassung („wild“) abläuft und folglich nicht als Abwasser anzusprechen ist.

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser nach § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung werden sowohl durch die Bebauungsdichte als auch die Boden- und Grundwasserhältnisse bestimmt. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden ist eine Regenwasserab- leitung erforderlich. Bei Anschluss an Regenwasserbestandssysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen.

Um eine Voreinschätzung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Bestandsnetze für die Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen, hat die REWA mbH eine Regenwasserberechnung des Regenwassernetzes unter Einbeziehung der befestigten Flächen (Straße und Grundstücke) des Bebauungsplans für einen statistischen 15-minütigen und 5-jährigen Regen (KOSTA-Regendaten) durchgeführt. Dabei fallen aus dem

Plangebiet ca. 55 l/s Regenwasser an, die über das vorhandene Netz abgeleitet werden können. Der nächstmögliche Anschlusspunkt liegt am Schacht 26003R1000.

Der Höhenunterschied zwischen Anschlusschacht und Chausseestraße beträgt gemäß Gebietsvermessung ca. 40 cm. Bei einem Regelgefälle von 0,3 % und einer Gesamtlänge von ca. 350 m Kanal werden die Mindestüberdeckungshöhen eingehalten. Das Regenwasser lässt sich daher im freien Gefälle ableiten.¹¹

Telekommunikation

Gemäß Netzplan der Deutschen Telekom Technik GmbH verläuft entlang der Chausseestraße eine Telekommunikationsleitung. Diese werden im Bereich der Straßenanschlüsse der Planstraße mit der Chausseestraße gequert.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Mit Schreiben vom 26.04.2023 gibt die Deutsche Telekom Technik GmbH hierzu folgende Hinweise:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH kann eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. In diesem Zusammenhang wird seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH auf das § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ hingewiesen: Hier heißt es u. a.: *„Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“*

¹¹ REWA Stralsund mbH mit email-Schreiben vom 13.09.2024.

Der Bauherr als „Zustandsstörer“ ist für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- und Bioabfälle sowie des Sperrmülls gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung – Abfs) durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Gas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Das Plangebiet des Bebauungsplans unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Die Verkehrsflächen des Plangebietes sind öffentlich befahrbar, die Straßenbreite der Planstraße ist für ein Befahren durch Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert (s. Kap. 6.9). Die Streckenführung der Planstraße ist unter Beachtung der Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge angelegt.

Die erforderliche Tragfähigkeit für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t) wird im Zuge der Straßenerrichtung gewährleistet.

Das Flurstück 38 lässt sich aufgrund der schmalen Zufahrt nicht durch Müllfahrzeuge direkt anfahren. Daher regelt § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:

„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“

Die Abfallbehälter/-säcke sowie ggfs. Sperrmüll des geplanten Wohngrundstückes auf dem Flurstück 38 sind daher so bereitzustellen, dass die Abholung gewährleistet ist.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität kann durch Anschluss an das umliegende Netz des örtlichen Energieversorgers erfolgen. Die An- und Einbindung an das vorhandene Ortsnetz ist außerhalb der Grenzen des Plangebietes erforderlich. Ggf. wird im neuen

Wohngebiet ein Platz von ca. 25m² für die Errichtung einer neuen Transformatorenstation benötigt.¹²

Zur Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien werden Solaranlagen auf Dächern zugelassen.

Gasversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt bisher über keine Gasversorgung. Zur Beheizung der Gebäude werden keine Vorgaben gemacht. Die Gasversorgung des Plangebiets kann durch Anschluss an das umliegende Netz des örtlichen Gasversorgers erfolgen.

6.17 Örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan werden gemäß § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden aufgenommen. Diese geben einen gestalterischen Rahmen vor, der ein möglichst konsistentes Erscheinungsbild des Plangebiets und ein einharmonisches Einfügen in das Umfeld gewährleistet.

Ausbildung und Gestaltung von Dächern

- (1) Die Dächer von Gebäuden sind als symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 45° auszuführen. Dachaufbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 LBauO M-V sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.
- (2) Die Dacheindeckungen sind in roten, braunen oder grauen Farbtönen mit folgender Nummer aus dem RAL Design-System und deren Zwischentöne zulässig:

RAL 7005	RAL 7016	RAL 7043	RAL 8014	RAL 8022	RAL 8028
RAL 7006	RAL 7021	RAL 8004	RAL 8015	RAL 8023	RAL 8029
RAL 7011	RAL 7024	RAL 8007	RAL 8017	RAL 8024	
RAL 7012	RAL 7037	RAL 8012	RAL 8019	RAL 8025	
- (3) Bei Doppelhaushälften sind die Dächer der Hauptgebäude nur in gleicher Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung zulässig. Ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Hälften, ist in einer Formsprache als ein Gebäude zu gestalten.

¹² E.DIS Netz GmbH mit Schreiben vom 15.05.2023.

- (4) Solartechnische Anlagen und begrünte Dächer bzw. Dachbegrünungen sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude – auch in Kombination – zulässig.
- (5) Dacheindeckungen mit Wellblech sowie glasierte Oberflächen der Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Begründung

Die Dächer von Gebäuden tragen wesentlich zur Gestaltung eines Ortsbildes bei. Um zu gewährleisten, dass eine möglichst harmonische Dachlandschaft in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebäude im Gemeindehauptort Groß Kordshagen bewahrt bleibt, die ausschließlich geneigte Dächer aufweisen, sind Dächer mit Dachneigung mit einem Neigungswinkel von 20° bis 45° auszubilden.

Für die Dacheindeckung sind nur die für Groß Kordshagen prägenden roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Farbtöne zulässig. Dies dient dazu, die Dachlandschaft hinsichtlich der Farbgebung harmonisch in die unmittelbare Umgebung des Plangebietes einzupassen. Mit "Zwischentönen"¹³ soll der Farbverlauf zwischen den bezeichneten Farbtönen zugelassen werden, damit nicht jede geringe, ggf. durch die Oberflächenstruktur oder durch den Herstellungsprozess der Dachziegel bedingte farbliche Abweichung zur Rechtswidrigkeit der Dacheindeckung führt. Nicht gemeint sind hingegen die Farben, die numerisch zwischen den explizit benannten RAL-Nrn. liegen.

Solartechnische Anlagen werden im Bebauungsplan zugelassen, um insbesondere das energieeffiziente Bauen zu fördern (s. Kap. 6.11). Eine Dachbegrünung ist ebenfalls grundsätzlich zulässig und sowohl aus Naturschutzgründen als auch aus Gründen der Klimaanpassung und der Gebäudeenergieeffizienz grundsätzlich zu begrüßen. Da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen, können sie als natürlicher Hitzeschutz dienen. Im Winter können Gründächer zu einer erhöhten Wärmedämmung beitragen.

Dacheindeckungen mit Wellblech und hochglänzende Dacheindeckungen sind dagegen nicht zulässig, da sie im umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum als störend wirken.

Fassadengestaltung

Zur Gestaltung der Außenwandflächen sind glänzende, spiegelnde und reflektierenden Materialien und Verkleidungen (z. B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen) nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

¹³ Der Begriff „Zwischentöne“ lässt die Regelung nicht unbestimmt werden: VG Göttingen, Urt. v. 22.06.2022, Az.: 2 A 251/19.

Begründung:

Die Gebäude sollen sich möglichst unauffällig in das Siedlungsbild und aufgrund der Ortsrandlage des neuen Wohngebietes möglichst unauffällig in den umgebenden Landschaftsraum einbinden. Daher sind Fassadenflächen mit glänzenden, spiegelnden oder reflektierenden Materialien und Verkleidungen Oberfläche (z. B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen) unzulässig.

Als Fassadenflächen im Sinne dieser Festsetzung gelten die Außenwandflächen des Gebäudes nach Abzug von Fester-, Tür- und sonstigen Öffnungen

Einfriedungen

(1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenze sind die Einfriedungen als

- Schnitthecken;
- blickdurchlässige waagerechte oder senkrechte Holzlattenzäune mit oder ohne gemauerte Pfeiler;
- Feldsteinmauern,
- Maschendrahtzäune,
- Metallgitterzäune

zulässig.

(2) Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von 1,60 m und entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

(3) Durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Begründung:

Einfriedungen prägen zum einen das Ortsbild und beeinflussen zum anderen die Sichtbarkeit von Vorgärten und Häusern. Sie sollen für den Betrachter eines Baugebietes nicht abweisend wirken, zugleich aber die privaten Bereiche der Grundstückseigentümer kennzeichnen und auch schützen. Daher sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen die Einfriedungen

- als Schnitthecken;

- blickdurchlässige waagrecht oder senkrecht gelattete Holzzäune mit oder ohne gemauerte Pfeiler;
- Feldsteinmauern,
- Maschendrahtzaun
- Metallgitterzäune

zulässig.

Da die Beschränkung von Absatz 1 für die straßenseitige Grundstücksgrenze gilt, können entlang der übrigen Grundstücksgrenzen z. B. auch Staketenzäune oder Benjeshecken errichtet werden.

Zusätzlich werden Regelungen zur Höhenbegrenzung von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze aufgenommen. Die Regelungen zur Höhenbegrenzung dienen dazu, die Sicht auf die Bebauungsstruktur nicht durch zu hohe Zaunanlagen zu versperren bzw. eine „Einmauerung“ und visuelle Abschirmung der Gärten zu vermeiden.

Um Kleintiere bei ihrer Nahrungssuche und anderen essentiellen Lebensgewohnheiten hinsichtlich ihrer Fortbewegung durch menschliche Siedlungen nicht einzuschränken, werden durchlaufende Zaunsockel ausgeschlossen.

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze und dort mit einer Ansichtsfläche von 0,5 m² zulässig.
- (2) Selbstleuchtende Werbeanlagen, Wechselwerbeanlagen, Flaggen, mobile Werbeträger und freistehende Werbetafeln sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Begründung:

Um Störungen im Siedlungsbild zu vermeiden, sind Werbeanlagen gemäß örtlicher Bauvorschriften zurückhaltend und angemessen zu gestalten sowie ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen für nicht im Plangebiet ansässige Betriebe, Firmen etc. werden somit ausgeschlossen.

Gestaltung Baugrundstücksfreiflächen

Die Baugrundstücksfreiflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind von Versiegelung freizuhalten und als begrünte Vegetationsflächen anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Überdeckung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien sowie die Verwendung wasserdichter oder nicht

durchwurzelbarer Materialien sind hierfür nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Materialien zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen sowie mineralische Mulchschichten in Pflanzflächen, wenn der Deckungsgrad durch die Bepflanzung mindestens 90 % der Fläche beträgt.

(Rechtsgrundlage: § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

Begründung:

Schotterungen bzw. die Verwendung von Kies, Mineralschotter, Splitt oder vergleichbaren anorganischen Materialien sowie die Verwendung von wasserundurchlässigen Sperrschichten in der privaten Gartengestaltung werden ausgeschlossen. Zum einen fügen sich sog. „Kies- und Schottergärten“ nicht in das grüngerprägte Ortsbild von Groß Kordshagen ein und zum anderen sind Schotter-/Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos.¹⁴

Häufig wird die oberste Bodenschicht abgetragen, die Fläche zusätzlich zur Verhinderung von Unkrautwuchs durch Folien oder Vliese abgedeckt und diese durch Schotterschüttungen überdeckt. Auf diese Weise wird sowohl das Bodenleben geschädigt als auch jegliche Versickerung des anfallenden Regenwassers sowie die Grundwasserneubildung behindert. Die Flächen heizen sich stärker als begrünte Flächen auf, und dieser Effekt nimmt noch zu, je dunkler das Material ist. Daher erfolgt der Ausschluss – neben gestalterischen Gründen – insbesondere auch aus ökologischen Gründen.

7 Hinweise

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung der Bauausführung notwendig. Damit werden die Bauherren, Grundstückseigentümer und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Sachverhalte hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Bauausführung zu berücksichtigen bzw. beachtenspflichtig sind.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde. Auf die Beachtenspflicht der artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird zusammen mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen:

¹⁴ s. hierzu Verwaltungsgericht Hannover, zur Einordnung eines Schottergartens mit Urteil vom 26.11.2019 – 4 A 12592/17,

Bauzeitenregelung Brutvögel

Zum Schutz von Brutvögeln ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar, durchzuführen, wobei in den Monaten Oktober und November auf spätbrütende Vogelarten zu achten ist. Die Baumaßnahmen haben unmittelbar nach der Baufeldfreimachung bis spätestens 01. Februar zu beginnen und sind dann ohne größere Unterbrechungen fortzuführen. Ein Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn durch geschultes Fachpersonal der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vermeidungsmaßnahme Vogelprall

Gebäude sind mit einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik zu errichten.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse: Baum- und Gebäudekontrolle

Baumfällungen und Gebäudeabrisse sind vorzugsweise in den Monaten Oktober bzw. September/Oktober vorzunehmen, wobei Bäume und Gebäude zuvor durch einen Fledermausexperten auf Fledermäuse zu kontrollieren sind. Das Protokoll der Kontrolle ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Nachweis von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Begründung:

Die Gemeinde Groß Kordshagen, zukünftige Bauträger und Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzes zu vermeiden.

Bodendenkmalschutz – Fundmeldepflicht

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale registriert.

Ungeachtet dessen können im Zuge von Erdarbeiten aller Art noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt folgender Hinweis:

Wenn während der 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 Kultur und Denkmalpflege M- V 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Eine etwaig notwendige Beseitigung aufgefundenen Bodendenkmals kann nach § 7, Abs. 1 DschG M-V nur mit einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Um Verzögerungen bei der Vorhabensumsetzung durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmals nach § 11 DSchG M-V während der Bauphase zu vermeiden, empfiehlt sich die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung vor Beginn der Erschließungsarbeiten. Eine Beratung zur fachgerechten Durchführung archäologischer Voruntersuchungen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.

Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Gewässerunterhaltung

Arbeiten (z. B. Bohrungen zur Baugrunderkundung, Tiefgründungen, Brunnen, Erdwärmanlagen), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der zuständigen Behörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Innerhalb von Baugruben sowie in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern (10 m) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in Baugruben, an Gewässern oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.

Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage nach §§ 8, 9 WHG eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu beantragen. Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegenetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV)).

Im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme zur naturschutzfachlichen Kompensation A sind zur Sicherung der Gewässerunterhaltung und zum Schutz der Verrohrung vor

Wurzeleinwüchsen zum Durchlassbauwerk Graben 3/1- 10 m zu jeder Seite ab Rohrachse von Bepflanzungen freizuhalten. Im Detail sind die Ausgleichspflanzungen in diesem Bereich vorab mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weist vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1. Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

Begründung:

Der Hinweis wurde aufgenommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

Einsicht in DIN-Vorschrift

Die in der vorstehenden textlichen Festsetzung Nr. 8 der Satzung (Teil B) genannte DIN-Norm 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann im Amt Niepars, Gartenstraße 69b, 18442 Niepars während der Dienststunden eingesehen werden.

Begründung:

Der Hinweis auf die Einsichtnahmemöglichkeit der DIN ist aufgrund der rechtsstaatlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan erforderlich. Diese verlangen, dass auf der Plankarte auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hingewiesen

wird, bei der eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift eingesehen werden kann, wenn – wie hier – in den textlichen Festsetzungen auf eine DIN-Vorschrift Bezug genommen wird.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Flächen, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden im Umweltbericht im notwendigen Detaillierungsgrad dargestellt. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden, die sich bestandsorientiert in die bebaute Siedlungsstruktur des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen einfügen. Damit unterstützt der Bebauungsplan die Wohneigentumsbildung im Einfamilienhaus-Segment.

Aufgrund der bereits bestehenden und sich an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung zusätzlicher Wohnungen keine städtebaulichen Spannungen mit der gewachsenen Ortslage ausgelöst werden. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Regelungen – hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung – tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung in die Gebietsumgebung einfügt und eine geordnete Erschließung gewährleistet wird.

Das Plangebiet befindet sich auf Flächen, die im weitgehend von aufgelassener gärtnerische Nutzung geprägt sind. Die Nutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung dieser Flächen zu Zwecken des Wohnungsbaus führt zu Veränderungen der Bodennutzung und Eingriffe in die Umwelt bzw. den Naturhaushalt (insb. durch Bebauung und Versiegelung). Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichbar.

Arbeitsplatzentwicklung

Die Errichtung des Wohngebietes hat keinen direkten Einfluss auf die Arbeitsplatzentwicklung der Gemeinde Groß Kordshagen. Die Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort trägt jedoch grundsätzlich zur Belebung von Groß Kordshagen bei und erhöht dessen Attraktivität für potentielle Neubürger, was auch der Arbeitsplatzentwicklung zugutekommen kann. Zudem ist die Entstehung einzelner Arbeitsplätze im Gebiet möglich, da gemäß Textfestsetzung Nr. 1 neben den Wohngebäuden auch wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Bevölkerungsentwicklung

Durch die Schaffung von neuen Wohnflächen und einhergehendem Zuzug von Familienhaushalten ist ein positives Bevölkerungssaldo für die Gemeinde Groß Kordshagen erwartbar. Langfristig besteht das Potenzial einer Effektverstärkung durch steigende Geburtenanzahl.

Verkehrsentwicklung

Voraussichtlich werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans rund 13 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen. Das aus dieser Nutzung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich in erster Linie auf den Anwohnerverkehr. Die Verkehrsmengen können von der neu angelegten Erschließungsstraße und der Chausseestraße bewältigt werden. Die Straßenraumgestaltung entspricht üblichen Wohnstraßen. Die gemäß RAS 06 vertraglichen Verkehrsmengen werden auch bei dem zu erwartenden Zusatzverkehr bei weitem nicht erreicht. Es ist davon auszugehen, dass der durch die zulässige Nutzung entstehende Verkehr von dem vorhandenen örtlichen Straßennetz grundsätzlich aufgenommen werden kann.

Gemeindehaushalt

Durch eine mögliche Einfamilienhausbebauung sind für den Gemeindehaushalt zusätzliche Einnahmen in Form von Grundsteuer sowie anteilige Lohn u. Einkommenssteuer zu erwarten. Weitere Einnahmen für die Gemeinde könnten durch Hundesteuer, Umsatzsteuer und Gewerbesteuer generiert werden.

9 Ergänzende Angaben

9.1 Flächenbilanz

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 7: Flächenbilanz

	Fläche [m²]	Fläche [ha]	anteilig in %
Allgemeines Wohngebiet	9.517,0	0,95	38,1
Straßenverkehrsfläche	2.879,0	0,29	11,5
Maßnahmenfläche	12.593,1	1,26	50,4
Summe	24.989,1	2,50	100,0

9.2 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Groß Kordshagen übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Trägerin des Bauleitplanverfahrens aus.

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird im so genannten „Regelverfahren“ nach den Vorschriften der §§ 2 bis 10/10a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a BauGB sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ in ihrer Sitzung am 13.12.2021 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte gem. Hauptsatzung der Gemeinde Groß Kordshagen auf der Homepage des Amtes Niepars (www.amt-niepars.de) und dort im „Bürger- und Ratsinformationssystem“.

Weitere Verfahrensschritte

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde bzw. werden seit der förmlichen Einleitung des Verfahrens folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Tabelle 8: Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB)

Stand	Verfahrensschritt	Zeitangabe	Gesetzesgrundlage
x	Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen, bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Niepars	13.12.2021	§ 2 (1) BauGB
x	Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	mit Schreiben vom __.__.20__	§ 17 LPlIG M-V
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen, bekannt gemacht auf der Homepage des Amtes Niepars	in der Zeit vom 18.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023	§ 3 (1) BauGB i.V.m. § 4a BauGB
x	frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sowie der Nachbargemeinden	mit Schreiben vom 18.04.2023	§ 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB, § 4a BauGB
x	Billigung des Planentwurfes durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	__.__.202__	
x	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht auf der Homepage des Amtes Niepars	in der Zeit vom __.__.202__ bis einschließlich __.__.202__	§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a BauGB
x	förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	mit Schreiben vom __.__.202__ Fristablauf: __.__.202__	§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB, § 4a BauGB
	Billigung der 2. Entwurfsfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kordshagen und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen	__.__.202__	
	erneute Beteiligung	in der Zeit vom __.__.202__ bis einschließlich __.__.202__	§ 4a (3) BauGB
	Satzungsbeschluss	__.__.202__	§ 10 Abs. 1 BauGB

9.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V), festgestellt durch Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, festgestellt durch Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO) vom 19.08.2010

Umweltbericht

1 Einleitung

Die Gemeinde Groß Kordshagen stellt den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Kirchsteig“ auf.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet am Kirchsteig“ als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Umweltprüfung wird auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans durchgeführt. Im Folgenden wird daher lediglich der derzeitige Kenntnisstand zum Umweltzustand des Plangebiets dargelegt. Die nachfolgenden Ausführungen dienen als Grundlage für die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, die im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf erfolgt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Angaben zum Standort

Das geplante Vorhabengebiet unterteilt sich in die Geltungsbereiche GB 1 (geplante Wohngebiete) und GB 2 (externe Ausgleichsfläche).

Geltungsbereich GB 1:

Das rd. 1,24 ha große Plangebiet liegt in der Ortslage Groß Kordshagen und hier nördlich der Chausseestraße. Das Plangebiet gliedert sich in die zwei Gebiete Wohngebiet I (groß) und Wohngebiet II (klein) westlich des Sportsplatzes. Der Geltungsbereich 1 umfasst das Flurstück 38 und die Flurstücke 51 und 52 (tlw.) der Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen.

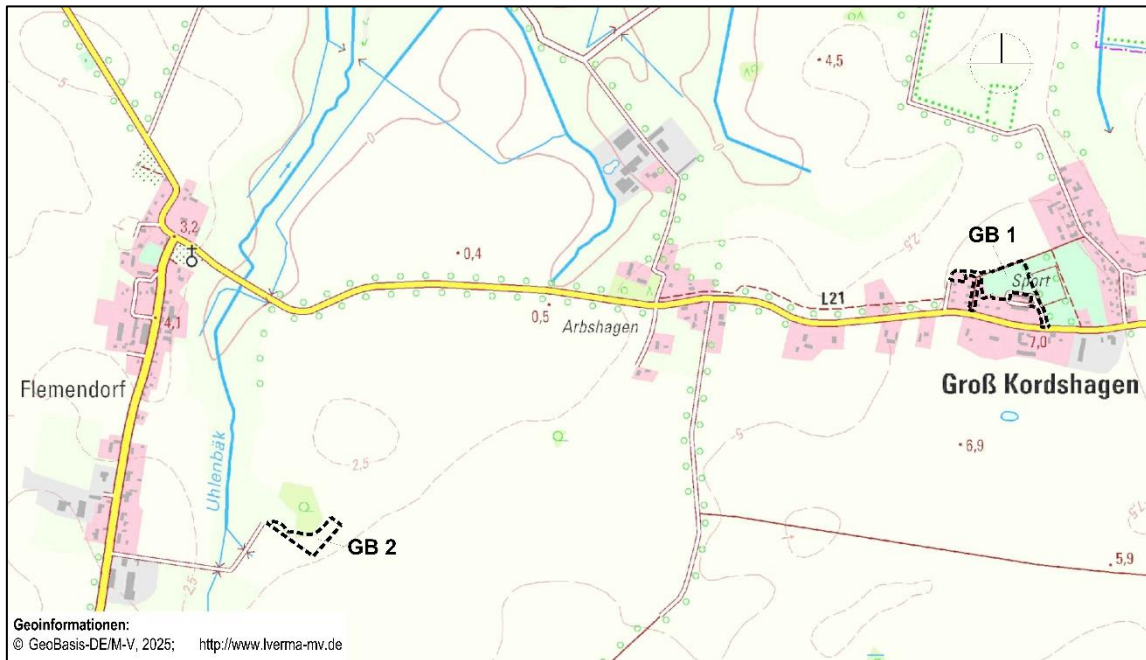
Geltungsbereich GB 2:

Die rd.0,56 ha große Maßnahmenfläche befindet sich rd.900 m südwestlich des Geltungsbereiches GB 1 auf dem Flurstück 5 der Flur 12 in der Gemarkung Arbshagen. Umgrenzt wird die Fläche durch Waldfläche, Grünland und Intensivacker.

Der Geltungsbereich GB 2 wird im Kapitel 2.3.2 in Bezug auf die bestehende Naturraumausstattung sowie die Aufwertung der Schutzgüter näher beschrieben und bewertet.

Naturräumlich ist das Plangebiet wie folgt einzuordnen:

- Landschaftszone: 1 Ostseeküstenland
 Großlandschaft: 12 Nördliches Insel- und Boddenland
 Landschaftszone: 120 Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland



©GeoBasis-DE M-V

Abbildung 22: Lage des Plangebiets mit den Geltungsbereichen 1 und 2

1.1.2 Ziel und Inhalt der Planung

Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den individuellen Eigenheimbau zu schaffen. Dazu wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit der Realisierung eines kleinteiligen Wohngebietes, um dem örtlichen Bedarf an Baugrundstücken und Wohnraum im Einfamilienhaussegment Rechnung zu tragen. Hierzu sollen die vorhandenen Bauflächenpotenziale westlich des Sportplatzes einer baulichen Nutzung für die Errichtung von bestandsergänzenden Einfamilien-Wohnhäusern zugeführt werden.

1.1.3 Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens sind Ausgangspunkt für die Umweltprüfung. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlagen- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Folgewirkungen untersucht. Die zu erwartenden umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

baubedingte potenzielle Wirkfaktoren:
<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbeanspruchungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen ○ Entfernung von Vegetation sowie Baufeldfreimachung • optische, akustische und stoffliche Emissionen <ul style="list-style-type: none"> ○ Geräusche, Erschütterungen, stoffliche Emissionen und visuelle Wirkungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten <p><i>Dauer:</i> zeitlich begrenzt auf die Bauzeit</p>
anlagenbedingte potenzielle Wirkfaktoren:
<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbeanspruchung <ul style="list-style-type: none"> ○ Gebäude ○ Verkehrsflächen ○ Gartenflächen • optische Wirkungen <ul style="list-style-type: none"> ○ Silhouetteneffekt ○ Lebensraumveränderung ○ Flächenentzug/ Zerschneidungseffekt <p><i>Dauer:</i> dauerhaft</p>
betriebsbedingte potenzielle Wirkfaktoren und Folgewirkungen
<ul style="list-style-type: none"> • Schall, visuelle Wirkungen, sonstige Emissionen <ul style="list-style-type: none"> ○ Verkehr ○ menschliche Anwesenheit ○ Haustiere <p><i>Dauer:</i> dauerhaft</p>

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Eine Übersicht über den Bedarf an Grund und Boden bzw. über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 10: Übersicht über die Flächenfestsetzungen im Plangebiet GB 1

	Fläche im [m ²]	Fläche in [ha]	anteilig in %
Wohngebiet			
Allgemeines Wohngebiet 1	8.903	0,89	73,62
Allgemeines Wohngebiet 2	614	0,06	5,02
Straßenverkehrsfläche			
Planstraße A	2.255	0,22	17,52
-davon Parkplatzfläche	155		
Planstraße B (Bestand)	470	0,05	3,84
Summe	12.396	1,24	100%

1.1.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Mit den im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden keine Sonderabfallformen gem. dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) erzeugt, die über die üblich zu erwartenden Abfälle hinausgehen. Entstehende Abfälle werden gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen (AbfS 2024) ordnungsgemäß behandelt und entsorgt.

1.1.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

Das Risiko für Unfälle oder Katastrophen ist durch Bauvorschriften (u.a. Statik), insbesondere auch durch Vorschriften zum Brandschutz (Bauvorgänge, Auswahl von Baumaterialien, etc.), minimiert.

1.1.7 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die für das Vorhaben relevanten und in einschlägigen Fachgesetzen sowie Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind in der folgenden Tabelle dargelegt. Außerdem wird in dieser Tabelle die Art und Weise erläutert, wie diese Ziele bei der vorliegenden Planung umgesetzt bzw. beachtet wurden.

Tabelle 11: Darlegung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Umsetzung/Beachtung

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
Beachtenspflichtige Ziele des Umweltschutzes	
Ziele der Raumordnung (Z) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016), Programmsatz 4.5 (2) [Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei] <i>„Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in anderen Nutzungen umgewandelt werden“ (Z)</i>	Dem Ziel der Raumordnung wird entsprochen. Die Böden im Plangebiet weisen zwar gem. Bodenschätzung z.T. eine Wertzahl von über 50 auf, diese Böden werden jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt (kein Feldblock).
Räumlich konkretisierte Umweltschutzziele der Raumordnung Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) (MABL M-V 2016); raumordnerische Festlegungen Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010); raumordnerische Festlegungen	 Das LEP M-V 2016 enthält keine räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes für den Bereich des Plangebietes. Es sind keine Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Das RREP VP 2010 enthält keine räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes für den Bereich des Plangebietes. Es sind keine Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt.
Räumlich konkretisierte Umweltschutzziele der vorbereitenden Bauleitplanung	Die Gemeinde Groß Kordshagen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.
Gebietsschutz Natura 2000	Das Plangebiet grenzt an das europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ an. Die Verträglichkeit der Planung mit dem EU-Vogelschutzgebiet wird im weiteren Planaufstellungsverfahren untersucht. Auf der Grundlage des gegenwärtigen Kenntnisstands ist keine Betroffenheit des Vogelschutzgebietes zu erwarten, so ist auch aufgrund der Einbindung des Plangebietes in das vorhandene Siedlungsgefüge keine Beeinträchtigung angrenzender Äsungsflächen nordischer Zug- und Rastvögel zu erwarten. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-gebiete) sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht ausgewiesen.
Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG auszulösen. Bei der

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
	<p>Aufstellung von Bebauungsplänen ist aber zu beachten, dass diese Pläne sehr wohl Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Bebauungspläne sind daher vorsorglich so zu gestalten, dass die vorbereiteten Planungen bei ihrer späteren Umsetzung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen.</p> <p>Die Abprüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt in einer gesonderten Unterlage, im sog. Artenschutzfachbeitrag.</p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes der Realisierung des B-Planvorhabens nicht entgegenstehen.</p> <p>Ein Konfliktpotential besteht lediglich für die Tiergruppen der Brutvögel (mit einer möglichen Betroffenheit von sog. Allerweltsarten der Siedlungsgebiete) und der Fledermäuse (baum- und gebäudebewohnende Arten).</p> <p>Einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen kann mit den folgenden Maßnahmen entgegengewirkt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rodung von Gehölzen und Fällung von Bäumen außerhalb der Haupt-Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09.) zur Vermeidung einer Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie einer Tötung von flugunfähigen Jungvögeln • Kontrolle der zur Fällung vorgesehenen Bäume und der zum Abriss vorgesehenen Gebäude durch einen Fledermausexperten unmittelbar vor der Fällung bzw. vor dem Abriss auf Fledermausquartiere und Kontrolle von potentiellen Quartieren auf anwesende Fledermäuse sowie auf Nistplätze höhlen-/gebäudebrütender Vogelarten und späte Vogelbruten, Kontrolle der Bäume/Gebäude auch hinsichtlich Freibrüter, Mitteilung der Untersuchungsergebnisse an die UNB • bei Nachweisen von Fledermäusen und Fledermausquartieren bzw. Vogelbrutplätzen und späte Vogelbruten Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zur Baufeldfreimachung (Baumfällung, Gebäudeabriss) mit der UNB • bei Feststellung von Quartieren und Quartierpotentialen Abstimmung von Art und Umfang erforderlicher Ersatzquartiere sowie zur zeitlichen Einordnung der Realisierung der erforderlichen Ersatzquartiere
Naturschutzgebiete	Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete.
Biosphärenreservate	Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich keine Biosphärenreservate.

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
Landschaftsschutzgebiete	Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet L 80a „Vorpommersche Boddenküste“. Das Vorhaben fügt sich in die Kulisse des vorhandenen Siedlungsgebietes ein. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind somit nicht zu erwarten.
Biotopschutz	Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.
Geschützte Bäume	Im Plangebiet befinden sich nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume und Baumreihen. Geschützte Laubbäume werden soweit es die festgesetzten Baufelder und Verkehrsflächen zulassen zum Erhalt festgesetzt (mit Ausnahme von Pappeln).
Landeswaldgesetz	Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen. Auch das Waldabstandsgebot ist durch die Planung nicht berührt.
Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen	
Eingriffsregelung	<p>Die Eingriffsregelung wird im weiteren Planverfahren auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans gem. Methodik HzE 2018 abgehandelt.</p> <p>Der Kompensationsbedarf für den Biotopverlust von 22.486 EFÄ wird als Ausgleichsmaßnahme (AF1) innerhalb des GB 2 mit 22.488 KFÄ vollständig ausgeglichen.</p> <p>Die 58 zu fällenden Bäume werden durch 62 Ersatzpflanzungen (19 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches GB 1 und 43 Bäume auf den Flurstücken 2 der Flur 11 und 8 der Flur 12 Gemarkung Arbshagen) kompensiert.</p>
Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen	
Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)	<p>Das Plangebiet befindet sich in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. An das Plangebiet grenzen ein Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ und ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ an.</p> <p>Mit dem Vorhaben werden keine für den Tourismus bedeutsamen Bestandteile von Natur und Landschaft überplant.</p> <p>Das geplante Wohnbaugebiet fügt sich in die Kulisse des vorhandenen Siedlungsgefüges ein, so dass keine erheblichen Störwirkungen auf angrenzende Landschaftsräume zu erwarten sind.</p> <p>Die geplanten Wohnbauflächen sind durch eine vorhandene Ortsrandeingrünung von den angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft getrennt. Dadurch werden mögliche Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den angrenzenden Landwirtschaftsflächen vermieden.</p>
Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLrP VP 2009)	Der GLRP VP enthält für das in der Ortslage Groß Kordshagen gelegene Plangebiet keine räumlich konkretisierten Umweltschutzziele.

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
Abwägungsrelevante Umweltbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit e) BauGB)	Mit dem Vorhaben ist keine Erzeugung von Abfällen und Abwässern verbunden, die das übliche Maß von Siedlungsflächen übersteigen könnte.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f) BauGB)	Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Nutzung erneuerbare Energie zu (Photovoltaik-Anlagen auf Dächern).
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. h) BauGB)	Mit der Realisierung des Vorhabens ist keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität verbunden. Das Plangebiet ist gut durchlüftet.
Abwägungsrelevante Umweltbelange aus § 1a BauGB	
Bodenschutzklausel	Mit dem Vorhaben wird das vorhandene Siedlungsgefüge behutsam verdichtet. Insofern wird dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.
Umwidmungssperrklausel	Für das Vorhaben werden weder Waldflächen, noch Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben folgt somit dem Gebot der Umwidmungssperrklausel.
Klimaschutzklausel	Es werden keine Flächen mit besonderer klimatischer Relevanz überplant (kein Wald-/Moorverlust). Die überplanten Flächen haben keine ausgleichende Bedeutung für klimatisch belastete Siedlungsflächen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Menschen, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Bestand

Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Erholungsfunktionen zu betrachten.

Im westlichen Plangebiet befindet sich das Wohngebäude Chausseestraße 17. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Wohnbebauungen an der Chausseestraße und der Schulstraße.

Teilbereiche der Flurstücke des Geltungsbereiches GB 1 werden als Lagerfläche für Gartenarbeiten genutzt.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Sportplatz.

Bewertung

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Mensch überwiegend von allgemeiner Bedeutung. Eine besondere Bedeutung wird lediglich dem Wohngrundstück Chausseestraße 17 zugeordnet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird keine Wohnbebauung des Plangebiets erfolgen, da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich befindet. Es ist daher davon auszugehen, dass die jetzigen Nutzungsstrukturen fortbestehen werden.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Zur Erfassung der Biotope im Plangebiet erfolgte im Mai 2022 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Die Bestandserhebung wurde nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013) durchgeführt. Für jeden Standort wurden ein Hauptcode und soweit erforderlich ein oder mehrere Nebencodes vergeben.

Das Untersuchungsgebiet für die Biotopkartierung umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie einen 50 m-Puffer. Die Darstellung der erfassten Biotope erfolgt im Bestandsplan (siehe Anlage).

Das Plangebiet ist geprägt durch dörfliche Siedlungsflächen mit Zier- und Nutzgärten, dazwischen liegen aber auch größere Hausgärten mit Obst- und Laubbäumen. Diese sind nur noch teilweise genutzt, so dass die Obstbäume vielfach abgängig und die Wiesen aufgelassen sind und sich teilweise bereits in eine Ruderalflur verwandelt haben.

Das westlich des Sportplatzes gelegene Grundstück mit dem Wohnblock ist im Norden von vielgestaltigen Kleingärten umgeben mit einer Mischung aus Nadel- und Laubbaumgruppen, markanten Einzelbäumen, sowie einigen alten Obstbäumen. Kleinflächige Stein- und Totholzhaufen sowie Gartenkomposte ergänzen die Biotopstruktur. Nördlich daran schließt wiederum artenarmes Frischgrünland an bis zum Grasweg, der die Grenze zum Acker bildet.

Auffällig sind die intensive Gehölzeinfassungen der öffentlichen Bereiche, so der alt eingewachsenen Gehölzbestand um den Sportplatz, vielfach mit Pappelüberhältern, aber auch Birke, Ahorn und Linde, sowie einer dichten Strauchschicht aus Heckenkirsche, Wildzweitschge, Feldahorn, Weißdorn und Rotem Hartriegel, stellenweise auch Bauernjasmin und Flieder. Der Weg im Norden zwischen Siedlungsrand und Acker ist beidseitig mit

jungen Baumreihen aus Linde, aber auch Esche, Kirsche und Schwedischer Mehlbeere gesäumt, die Nordwestseite wird von einer alten Baumhecke gebildet.

Das Umfeld des Plangebiets wird im Norden von Intensivacker und im Süden durch Einzelgehölze, Siedlungsgehölze, Nutzgärten und Frischwiesen eingenommen, woran wiederum Ackerflächen anschließen.

Bewertung

Zur Bewertung bzw. Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe werden gemäß der aktuellen HzE (MLU M-V 2018, Anlage 3 u. 4) in der Regel die Kriterien:

- Regenerationsfähigkeit
- Gefährdung/Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen Deutschlands

herangezogen.

Das Kriterium der „typischen Artenausstattung“ wird ausschließlich zur ausführlichen Biotopwertermittlung (s. Anlage 4 der HzE) herangezogen und erst im Rahmen der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung bei Bedarf angewandt.

Die Regenerationsfähigkeit eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Ableitung von der Roten Liste (BfN 2006) werden gemäß HzE (MLU M-V 2018) folgende Wertstufen unterschieden:

Tabelle 12: Einstufung des Bewertungskriteriums „Regenerationsfähigkeit“

Wertstufe	Regenerationsfähigkeit
0	Einstufung nicht sinnvoll
1	bedingt regenerierbar (bis 15 Jahre)
2	schwer regenerierbar (15 - 150 Jahre)
3	kaum regenerierbar (> 150 Jahre)
4	nicht regenerierbar

Die Seltenheit und Gefährdung eines Biototyps für jede Region ergibt sich sowohl aus der Gefährdung durch Flächenverlust als auch aus den qualitativen Veränderungen. Sie dienen der Ermittlung der regionalen Gefährdung (rG). Grundlage für die Beurteilung bildet die „Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands“ (FINCK et al. 2017), deren Bewertungsstufen in die Skala des Kriteriums „Gefährdung/ Seltenheit“ der „HzE“ aktuell zugeordnet sind. Der Gefährdungsstatus der Roten Liste (Kriterium regionale Langfrist-Gefährdung rG) der Biototypen betrifft die Region des Nordostdeutschen Tieflandes. Nachstehende Wertstufen werden unterschieden:

Tabelle 13: Einstufung des Bewertungskriteriums „Gefährdung/Seltenheit“

Wertstufe	Gefährdung/Seltenheit
0	Einstufung nicht sinnvoll (rG = #)
1	potenziell gefährdet oder derzeit vermutlich keine Gefährdung (rG = V bzw. *)
2	gefährdeter Biotoptyp (rG = 3)
3	stark gefährdeter Biotoptyp (rG = 2)
4	Biotoptyp vollständig vernichtet, von vollständiger Vernichtung bedroht (rG = 1 oder 0)

Die **naturschutzfachliche** Wertstufe der Biotoptypen (nach Anlage 3 der HzE) erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher genannten Bewertungskriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Tabelle 14: Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope

Naturschutzfachliche Wertstufe	Bewertungsklasse
0	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Die folgende Tabelle gibt eine vollständige Übersicht über die im Untersuchungsraum verbreiteten Biotope und ihre Bewertung/ Wertstufe.

Gemäß HzE (Anlage 3, LUNG M-V 1999) sind durch Rechtsverordnung geschützte Bereiche, gemäß NatSchAG M-V geschützte Biotope (umfasst auch Einzelbäume oder Baumreihen) sowie gemäß RL der BRD mit der Wertstufe 2, 3 oder 4 eingestufte gefährdete Biotoptypen als Wert- und Funktionselement mit besonderer Bedeutung der Arten- und Lebensgemeinschaften zu berücksichtigen.

Tabelle 15: *Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Plangebiet + 50 m-Puffer)*

Nr. ¹⁵	HC	NC	§	Kurzbeschreibung	Charakteristische Pflanzenarten (d/z/v) ¹⁶	Bewertung ¹⁷		
						R	G	GB
17	ODF		-	Ländlich geprägtes Dorfgebiet an der Chausseestraße, mit Nutz- und Ziergarten		0	0	0
19	PWX	PWY	§ 18	Siedlungsgehölz aus heimischen und nichtheimischen Baumarten, mit Pappeln, aber auch Linden und Feldahorn sowie mit dichter, hoher Strauchschicht aus heimischen Gehölzen	BS: Balsampappel (d), Linde (z), Feldahorn (z) STS: Weißdorn (z), Feldahorn (z), Hasel (z), Bauernjasmin (z), Roter Hartriegel (z)	2	1	2
21	OVL			Straße (Chausseestraße)		0	0	0
22	BRL		§ 19	Lückige Baumreihe an der Südseite der Chausseestraße, ältere Linden, StU 1,25 m bis 1,60 m				
22a	BRG		§ 19	Geschlossene Baumreihe an der Nordseite der Chausseestraße, Birken, StU 1 x 0,40 m, 1 x 0,70 m, 9 x 1,80 m				
22b	BRG		§ 19	Geschlossene Baumreihe an der Nordseite der Chausseestraße, jüngere Linden, StU 1 x 0,90 m, 1 x 1,00 m, 4 x 1,10 m				
22c	BRG		§ 19	Geschlossene Baumreihe an der Nordseite der Chausseestraße, jüngere Linden				
23	PSJ			Sonstige Grünanlage ohne Altbäume, straßenbegleitende Gras- und Krautflur		0	1	1
24	OVF			Versiegelter Rad- und Fußweg an der Nordseite der Chausseestraße		0	0	0
25	ODF	PGN	PHW	Ländlich geprägtes Dorfgebiet, Obstgarten mit Scherrasen und lückigen, aber gepflegten Obstbäumen, Thujahecke		0	0	0

¹⁵ Nr. – Nummer; HC – Hauptcode, NC – Nebencode, § – Schutzstatus nach NatSchAG M-V¹⁶ BS: Baumschicht, StS: Strauchschicht, KS: Krautschicht, d: dominant, v: vereinzelt, z: zahlreich¹⁷ R – Regenerationsfähigkeit, G – Gefährdung, GB - Gesamtbewertung

Nr. ¹⁵	HC	NC	§	Kurzbeschreibung	Charakteristische Pflanzenarten (d/z/v) ¹⁶	Bewertung ¹⁷		
						R	G	GB
26	BBA		§ 18	Älterer Einzelbaum, Linde, StU 3,15 m, Standort südlich der Chausseestraße				
27	BHB		§ 20	Baumhecke mit Birke, Linde und dichter, hoher Strauchschicht aus heimischen Gehölzen	BS: Birke (d), Linde (z), STS: Weißdorn (z), Heckenkirsche (z), Liguster (z), Kastanie und Linde juv.(z)	2	3	3
28	ACL			Lehmacker, brachliegend		0	0	0
29	ODF	PHZ		Ländlich geprägtes Dorfgebiet, mit Ziergarten und umgebender Hecke aus heimischen Gehölzen		0	0	0
30	PWX	RHU	§ 18	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, mit zwei Reihen junger Obstbäume; schöne große Silberweide und alter Birnenbaum; im Innern Giersch-Ruderalflur	BS: Kastanie (StU 1,90 m), Birnenbaum, Silberweide (StU 2,50 m), Linden KS: Giersch (d), Wiesenrispe (z), Löwenzahn (z), Trespe (z), Stadt-Nelkenwurz (v)	2	1	2
36	PWX	PWY		Siedlungsgehölz aus heimischen und nichtheimischen Baumarten, mit Pappeln, Linden und Ahorn sowie mit dichter, hoher Strauchschicht aus heimischen Gehölzen	BS: Balsampappel (d), Linde (z), Bergahorn (v) STS: Weißdorn (z), Feldahorn (z), Hasel (z), Weide (z), Schwarzer Holunder (z) KS: Wiesenkerbel (z), Giersch (d), Glatthafer (z), Löwenzahn (z)	2	1	2
41	BRG	BRL	§ 19	Geschlossene, teils auch lückige Baumreihe am Kirchsteig, im östlichen Abschnitt Linde (StU 0,50 m), im westlichen Abschnitt jünger und lückig mit Spitzahorn, Vogelkirsche, Birke, Esche, Schwedische Mehlbeere	BS: Linde, Spitzahorn, Vogelkirsche, Birke, Esche, Schwedische Mehlbeere KS: Glatthafer (z), Beinwell (v), Klettenlabkraut (z), Löwenzahn (z), Wiesenampfer (z),			
42	ACL		-	Lehmacker, intensiv bewirtschaftet	-	0	0	0

Nr. ¹⁵	HC	NC	§	Kurzbeschreibung	Charakteristische Pflanzenarten (d/z/v) ¹⁶	Bewertung ¹⁷		
						R	G	GB
42a	RHU			Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte, Ackersaum	Glatthafer (z), Trespe (z), Klettenlabkraut (z), Löwenzahn (z), Rauhaariges Weidenröschen(z), Brennessel (z)	2	1	2
43	GMA			Artenarmes Frischgrünland, dicht schließende Obergräser mit wenigen Kräutern, teilweise beschattet durch hohe Fichtenreihe	Glatthafer (z), Trespe (z), Weiße Taubnessel (z), Löwenzahn (z), Wiesenampfer (z), Honiggras (v), Wiesenrispe (z),	2	1	2
43a	BBJ		-	Jüngerer Einzelbaum, Weide, StU 1,20 m				
43b	BBJ		-	Jüngerer Einzelbaum, Laubbaum, StU 0,80 m				
44	PWX	PWY		Siedlungsgehölz aus heimischen und nichtheimischen Baumarten, mit lückigem Pappelbestand, aber auch Birke und dichter, hoher Strauchschicht aus heimischen Gehölzen; auf der Sportplatzseite ist der Krautsaum gemäht, mit großem Graskompost, etwas liegendes und stehendes Totholz, Westseite mit Betonsteinlager	BS: Balsampappel (z), Birke (z), STS: Feldahorn (z), Heckenkirsche (z), Brombeere (z)	2	1	2
45	PWX			Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten mit dichter, hoher Strauchschicht aus heimischen Gehölzen und Krautsaum	BS: Birke (z), Linde (d), Bergahorn (z), Zitterpappel (v) STS: Wildzwetschge (d), Heckenkirsche (z), Roter Hartriegel (v) KS: Glatthafer (z), Giersch (z), Klettenlabkraut (z), Löwenzahn (z)	2	1	2
46	PZO			Sportplatz mit Vereinsgebäuden, Baulager und Bauwagen		0	0	0
47	PER			Artenarmer Zierrasen, Wiesengräser dominant mit wenigen häufigen Kräutern	Glatthafer (z), Gänseblümchen (z), Weißklee (z), Wiesenrispe (z), Löwenzahn (z), Weidelgras (z)	0	0	0
48	PKR			Strukturreiche, ältere Gartenanlage, vielfältige Kleingärten mit Grabeland, Frischwiesen, älteren Baumgruppen, Stein- und Holzlager sowie Wildsträuchern und Ziergehölzen		0	2	2
48a	BBG			Baumgruppe aus Fichte, StU 1,20 m, Lärche, StU 1,50 m, und Kiefer, StU 1,20 m				

Nr. ¹⁵	HC	NC	§	Kurzbeschreibung	Charakteristische Pflanzenarten (d/z/v) ¹⁶	Bewertung ¹⁷		
						R	G	GB
48b	BBJ		§ 18	Jüngerer Einzelbaum, Birke, StU 1,20 m				
48c	BBJ		-	Jüngerer Einzelbaum, Fichte, StU 0,60 m				
48d	PHY			Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	STS: Flieder	0	0	0
48e	PHX			Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	STS: Hasel	1	1	1
48f	BBG		§ 18 (4 St.)	Baumgruppe aus sechs Birken, StU 1 x 0,60 m, 1 x 0,80 m, 2 x 1,00 m, 1 x 1,10 m, 1 x 1,40 m				
48g	BBG			Baumgruppe aus drei Fichten, StU 3 x 0,80 m				
48h	BBA			Älterer Einzelbaum, Birke, StU 2,00 m, gesunde Krone				
49	OVD			Pfad, ausgebildet als Grasweg	Wiesenrispengras (z), Einjähriges Rispengras (z), Löwenzahn (z), Weißklee (z), Breitwegerich (z)	0	0	0
50	PKU			Aufgelassene Kleingartenanlage, aufgelassener Kleingärten, nördlicher Garten mit umgebender Fliederhecke, Wiesenbrachen, Nadelgehölzen, Ruderalflur und Bienenhaltung		0	1	1
50a	BBJ		-	Jüngerer Einzelbaum, Birke, StU 0,50 m				
50b	BBJ		-	Jüngerer Einzelbaum, Süßkirsche, StU 0,50 m				
51	GMA		-	Artenarmes Frischgrünland, beweidet, Wiesengräser dominant mit wenigen häufigen Kräutern	Glatthafer (z), Gänseblümchen (z), Weißklee (z), Wiesenrispe (z), Rotschwingerl (z), Graslilie (v), Löwenzahn (z), Weidelgras (z),	2	1	2
51a	BBJ		-	Jüngerer Einzelbaum, Kirsche, StU 0,50 m				
52	PHW			Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen, hohe, dichte Fichtenreihe, geschwächt, mit braunen Nadeln und schütterten Spitzen, StU 0,50 m bis 1,20 m		0	0	0
53	BBG		§ 18	Baumgruppe aus drei älteren, gut gepflegten Kopfweiden, Äste < 10 Jahre, in Reihe am Grasweg, teilweise mit Stammhöhlen, StU jeweils 1,50 m				

Nr. ¹⁵	HC	NC	§	Kurzbeschreibung	Charakteristische Pflanzenarten (d/z/v) ¹⁶	Bewertung ¹⁷		
						R	G	GB
54	BBG			Baumgruppe aus vier Waldkiefern schütter, hoher Totholzanteil, StU < 0,10 m, 0,50 m, 0,60 m und 0,80 m				
55	GMA		-	Artenarmes Frischgrünland, unregelmäßig beweidet, überständige Brennessel und Disteln, Wiesengräser dominant mit wenigen häufigen Kräutern	Glatthafer (z), Brennessel (z), Weißklee (z), Wiesenrispe (z), Wiesenschwingel (z), Graslinie (v), Löwenzahn (z), Weidelgras (z), Lanzett-Kratzdistel (z)	2	1	2
55a	BBJ			Jüngerer Einzelbaum, Lärche, StU 1,10 m				
55b	BBJ			Jüngerer Einzelbaum, Apfelbaum, StU 0,30 m				
55c	BBJ			Jüngerer Einzelbaum, Süßkirsche, StU 1,20 m				
55d	BBJ			Jüngerer Einzelbaum, Weide, zweistämmig, StU 2 x 0,50 m				
55e	BBG			Baumgruppen aus drei Fichten, StU 2 0,30 cm, 1 x 0,30 m				
56	BBG		§ 18 (7 St.)	Baumgruppe aus acht Birken, StU 1 x 0,60 m, 3 x 1,00 m, 2 x 1,10 m, 1 x 1,20 m, 1 x 1,40 m				
56a	BBJ		-	Jüngerer Einzelbaum, Birke, StU 0,80 m				
56b	BBJ		§ 18	Jüngerer Einzelbaum, Birke, zweistämmig, reduzierte Außenkrone, StU 2 x 0,70 m				
57	PWY	PHX/ <u>PKU</u>		Siedlungsgehölz bestehend aus Robinien, einzelne Haselnussträuchern und ausuferndem Brombeergebüsch	Robinie (d), Hasel (v), Brombeere (z)	0	0	0
57a	BBG			Baumgruppe aus einer Balsampappel, StU 2,30 m, und zwei Birken, StU 2 x 1,00 m				
58	OGP	PEG		Neubaugebiet in Plattenbauweise, Wohnblock mit Garagenkomplex, befestigter Umfahrung, Garagen mit teilweise befestigten Einfahrten, kräuterreicher Rasen trockener Standorte, Wäscheständer	Glatthafer (z), Gänseblümchen (z), Wiesenampfer (z), Wiesenrispe (z), Rotschwingel (z), Ferkelkraut (z), Gamander-Ehrenpreis (z), Schafgarbe (z)	0	0	0
58a	BBJ		-	Jüngerer Einzelbaum, Korkenzieher-Weide, StU 0,60 m				

Nr. ¹⁵	HC	NC	§	Kurzbeschreibung	Charakteristische Pflanzenarten (d/z/v) ¹⁶	Bewertung ¹⁷		
						R	G	GB
58b	OVW			Wirtschaftsweg, versiegelt, Zufahrt zum Sportplatz und zum Wohnblock mit Garagenkomplex		0	0	0
59	BBG			Baumgruppe aus vier Balsampappeln, StU 2 x 0,80 m, 1 x 1,50 m, 1 x 2,00 m, und zwei Birken, StU 0,20 m und 1,00 m				
60	BBG	PHX		Baumgruppe aus acht Fichtenn, StU 1 X 0,50 m, 1 x 0,60, 1 x 0,80 m, 1 x 0,90 m, 3 x 1,00 m, 1 x 1,30 m, stark abgängig, braune Triebe, Totholz, etwas Holundergebüsch im Unterstand				
61	BBG		-	Baumgruppe aus zwei Ebereschen, StU 0,50 m und 0,90 m				
62	OVU			Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt, Kirchsteig, teilversiegelter Schotterweg		0	0	0
63	PSA	PWX		Sonstige Grünanlage mit IAltbäumen, lockerer Bestand aus älteren Laubbäumen (Linde, Birke, Robinie, Spitzahorn, Feldahorn) und umgebender Baumhecke	BHB: BS: Linde (z), Birke (z) STS: Wildzwetschge (d), Schwarzer Holunder (z), Roter Hartriegel (v), Brombeere (z), Schneebeere (z) KS: Tresse (z), Wiesenkerbel (z), Klettenlabkraut (z), Löwenzahn (z)	2	2	2
64	PER	PEU		Artenarmer Zierrasen mit nicht oder teilversiegelten Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation		0	0	0
64a	BBA			Älterer Einzelbaum, Kastanie, StU 1,60 m, Borke mit Frostrissen				
65	PHZ			Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, Birken, StU 0,95 m, in dichter Reihe, vital		1	1	1
66	OVW			Betonplattenweg		0	0	0
67	ODV			Verstädtertes Dorfgebiet, Rasen und Ziergehölzen, teilweise Obstbäume		0	0	0
67a	PGZ			Ziergarten, mit Garage und Nebengebäuden		0	0	0
68	PGB		§ 18	Hausgarten mit Großbäumen	BS: Balsampappel, Rotbuche, Weymouthskiefer	2	0	2

Nr. ¹⁵	HC	NC	§	Kurzbeschreibung	Charakteristische Pflanzenarten (d/z/v) ¹⁶	Bewertung ¹⁷		
						R	G	GB
69	PGN			Nutzgarten, Hühnerhaltung		0	0	0
70	PWX	PWY		Baumhecke mit Laubbaumüberhältern, dichte Strauchschicht aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen	BS: Balsampappel (d), Linde (z), Spitzahorn (z), Birke (z) STS: Feldahorn (z), Schwarzer Holunder (z), Flieder (z), Roter Hartriegel (z), Brombeere (z)	2	1	2
71	OVP			Parkplatz, versiegelte Freifläche, Betonstein- und Verbundpflaster		0	0	0
72	PGN			Nutzgarten, mit Beeten, Ziergehölzen, Obst- und Laubbäumen, Lagerbereiche, Rasen		0	0	0
73	OVU			Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt, teilversiegelter Schotterweg		0	0	0
74	OSS			Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage, Abwasserpumpwerk der REWA		0	0	0
75	PHW			Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen, Fichten, StU 0,30 m bis 1,00 m		0	0	0
75a	BBG			Baumgruppe, drei Apfelbäume, StU 0,20 m, 2 x 0,50 m				
75b	BBG			Baumgruppe, sechs Apfelbäume, StU 1 x 0,10 m, 2 x 0,40 m, 1 x 0,50 m, 2 x 0,60 m				
75c	BBG			Baumgruppe, drei Fichten (StU 0,30 m, 0,60 m, 0,80 m), zwei Laubbäume (StU 0,40 m, 1,10 m)				
75d	BBG			Baumgruppe, zwei Fichten (StU 0,50 m, 0,80 m), zwei Birken (StU 0,60 m, 0,80 m) und ein Laubbaum (StU 0,60 m)				

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der gegenwärtigen Biotopstrukturen auszugehen. Bei unterlassener Grundstückspflege können verstärkt Gehölze aufkommen und somit können partiell offene Biotopstrukturen durch gehölzdominierte Strukturen mittelfristig verdrängt werden.

2.1.3 Schutzgut Tiere

2.1.3.1 Brutvögel

Bestand

Brutvögel

Die Durchführung der Brutvogelkartierung erfolgte gemäß den methodischen Vorgaben zur Revierkartierung in SÜDBECK ET AL. (2005) im Zeitraum April bis Juni 2022. Es wurden insgesamt vier Tagbegehungen im Bereich des Plangebietes mit seinem 50 m-Umfeld durchgeführt.

Im Ergebnis der Kartierung wurden im Plangebiet einschl. 50 m-Puffer insgesamt 24 Brutvogelarten festgestellt, darunter die wertgebenden Arten Bluthänfling, Feldsperling, Mehlschwalbe und Star. Die wertgebenden Arten wurden ausschließlich außerhalb des Plangebietes im 50 m-Puffer erfasst.

Fledermäuse

Mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse werden sich auf Verluste von potenziellen Quartiermöglichkeiten infolge von Baumfällungen oder Gebäudeabrissen beschränken.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte Ende Januar 2023 in der laubfreien Zeit. Untersucht wurden Bäume auf vom Boden aus abschätzbare Quartierstrukturen mittels Fernglas und LED-Strahler sowie Ausspiegeln und Endoskopie bei Höhlungen bis 2 m Höhe. Nachweise für potenziell nutzbare Strukturen wurden durch gesichtete Fledermäuse, Kot, Fettsäuren oder ähnliches erbracht.

Es konnten insgesamt 4 Bäume (2x Weide, 1x Obst, 1x Birke) mit Stammhöhlungen erfasst werden, die meist eine geringe Wertigkeit als Quartierbäume aufweisen. Lediglich der Obstbaum weist eine hohe Wertigkeit als Quartierbaum auf.

Amphibien und Reptilien (Zauneidechse)

Zur Abschätzung der Lebensraumpotenziale für Amphibien und Reptilien (mit Fokus auf die Art Zauneidechse) wurde am 15.06.2022 eine Begehung des Plangebiets und der direkt angrenzenden Strukturen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Begehung konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet keine Eignung als Lebensraum für Amphibien und die Zauneidechse aufweist.

Bewertung

Im Ergebnis der vorliegenden Kartierungsergebnisse sind im Plangebiet keine faunistischen Lebensraumfunktionen mit besonderer Bedeutung vorhanden. Der Quartierbaum mit hoher Wertigkeit für die Fledermäuse weist eine besondere Bedeutung auf.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Einbindung des Plangebiets in das vorhandene Siedlungsgefüge ist von einem Fortbestand des gegenwärtigen Artenbestands auszugehen. Das Plangebiet besitzt aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und des benachbarten Sportplatzes kein Potential für eine Ausprägung von Lebensräumen seltener und störanfälliger Arten.

2.1.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Bestand

Die drei Ebenen der biologischen Vielfalt (genetische Vielfalt, Artenvielfalt und Ökosystemvielfalt) werden, soweit sie für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgegebenen Untersuchungsrahmens erfassbar sind, über die Biotoptypen und über die Brutvogel- und Fledermauskartierung, die Habitatanalyse für Reptilien- und Amphibien sowie über eine Analyse potentieller Habitate ausgewählter Tiergruppen erfasst.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb einer Art (intraspezifische Biodiversität) und wird, soweit für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgesehenen Untersuchungsrahmens erfassbar, in den Textpassagen zu den Pflanzen und Tieren dargestellt.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Raumes. Es erfolgt eine selektive Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt über die Darstellung der Kartierungsergebnisse.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Plangebiet. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der

Ökosystemebene aufgefasst werden können (vgl. LAUN M-V 1998, SCHUBERT & WAGNER 1988). Bezüglich der Darstellung der Ökosystemvielfalt wird daher auf die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen verwiesen.

Bewertung

Anhand der Bestandsstrukturen im Plangebiet lässt sich keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt ableiten. Das Plangebiet ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die aktuell ausgeprägten Nutzungsstrukturen im Plangebiet fortbestehen werden. Es ist daher zu erwarten, dass sich die biologische Vielfalt im Plangebiet – auch aufgrund seiner Lage in der Ortslage Groß Kordshagen und beidseitig des Sportplatzes – nicht erhöhen wird.

2.1.5 Schutzgut Fläche

Bestand

Der rd. 1,18 ha große Geltungsbereich GB 1 ist Bestandteil der Siedlungsfläche der Ortslage Groß Kordshagen. Bisher wird die Fläche als Grünfläche regelmäßig gemäht, ohne konstante Nutzung. Der Randbereich wird stellenweise von den Anwohnern über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus durch Komposter und kleine Geräteschuppen genutzt. Es wird von Siedlungsgrün eingenommen. Eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt nicht. Vorbelastete oder bereits versiegelte Flächen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Siedlungsbereichen und berührt keine Außenbereiche im Sinne von landschaftlichem und unzerschnittenem Freiraum. Der Freiraum im Plangebiet ist siedlungsgeprägt (urban). Als Siedlungsfläche ist das Plangebiet untergenutzt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Einbindung des Plangebiets in das vorhandene Siedlungsgefüge keine neuen Flächennutzungen etablieren werden.

2.1.6 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum, der durch pleistozäne Bildungen des Pommerschen Vereisungsstadiums der Weichseleiszeit entstanden ist. Die geomorphologischen Verhältnisse sind durch Geschiebelehm und –mergel der Grundmoräne geprägt. Als Bodenformen sind Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40%. Der Boden ist überwiegend hydromorph ausgebildet mit Staunässe bei Starkregenereignissen.

Für das Plangebiet im Geltungsbereich 1 liegen keine Angaben zu den Bodenwertzahlen vor.

Die Bodenfunktionsbewertung hat gemäß Kartenportal LUNG eine erhöhte Schutzwürdigkeit für die Bodenfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „naturgemäßer Bodenzustand“ ausgewiesen. „Extreme Standortbedingungen“ sind als gering eingestuft. Die effektive Durchwurzelungstiefe und die Luftkapazität des Bodens wurden mit „mittel“ eingestuft während die nutzbare Feldkapazität mit „hoch“ angegeben wird.

Die Böden im Plangebiet sind durch gärtnerische und frühere landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinflächig durch Bebauungen vorbelastet.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind durch gärtnerische und frühere landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinflächig durch Bebauungen erheblich anthropogen beeinflusst. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind damit von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nutzungen fortgeführt werden und sich die Bodenverhältnisse somit nicht ändern werden.

2.1.7 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie lassen sich die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserneubildung: 275,5 mm/a (mit Berücksichtigung des Direktabflusses)
- Grundwasserflurabstand: $\leq 5,00$ m
- Geschütztheitsgrad: mittel (Deckschicht 5-10 m)

Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Grundwasser

Das Grundwasserdargebot ist nicht nutzbar, mit oberflächennaher Versalzung. Das Grundwasserdargebot ist damit von allgemeiner Bedeutung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und ist damit von allgemeiner Bedeutung für den Trinkwasserschutz.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Oberflächengewässer damit von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Grundwasser

Die derzeitigen Grundwasserverhältnisse bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bestehen.

Wasserschutzgebiete

Eine Neuausweisung von Schutzzonen ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Von einer Neuanlage von Oberflächengewässer ist nicht auszugehen.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestand

Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der ländlichen Lage und der guten Durchlüftung ist von keiner erheblichen Vorbelastung der Luftgüte im Plangebiet auszugehen.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt keine Funktionsbeziehung zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Dem Plangebiet wird daher diesbezüglich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft zugeordnet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nutzungen fortgeführt werden. Hinsichtlich der Luftgüte im Plangebiet sind damit keine Veränderungen zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Klima

Bestand

Klimatisch gehört das Plangebiet zu einer Region, die durch ein atlantisch-maritim beeinflusstes Übergangsklima mit verstärkten kontinentalen Einflüssen geprägt ist (Nordostmecklenburg-Vorpommersches Küstenklima).

Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei etwa 637 mm (Kartenportal Umwelt M-V), die Jahresdurchschnittstemperatur bei 9,5°C (climate-data.org).

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Das grün geprägte Siedlungsgebiet ist einem Freilandklima zuzuordnen.

Funktionsbeziehungen zu klimatisch belasteten Gebieten bestehen nicht.

Bewertung

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z.B. überwärmte Siedlungskerne.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Nutzungen fortgeführt werden., so dass sich die bestehenden klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht ändern werden.

2.1.10 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch seine Einbindung in das vorhandene Siedlungsgefüge der Ortslage Groß Kordshagen bestimmt. Es wird im Wesentlichen durch eine z.T. aufgelassene Kleingartenanlage geprägt, die durch Einzelbäume gegliedert ist.

Bewertung

Das Plangebiet hat Anteil an dem folgenden im Rahmen der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN M-V 1996) ausgegrenzten Landschaftsbildraum:

- Ackerflächen um Groß Kordshagen (II 5 - 14), Landschaftsbildbewertung gering bis mittel (ausgeräumte Ackerflur mit wenigen Strukturelementen, allgemeine Bedeutung)

Die Bewertung im Rahmen der landesweiten Analyse erfolgte nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe.

Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Struktur des Landschaftsbildes nicht ändern wird.

2.1.11 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet sind keine Bau-, Kunst- und/oder Bodendenkmale vorhanden bzw. bekannt. In der Ortslage Groß Kordshagen unterliegt lediglich die östlich der Schulstraße gelegene Gutsanlage mit Gutshaus und Hofallee (Hofallee 6) dem Denkmalschutz.

Bewertung

Bau-, Kunst- und/oder Bodendenkmale mit besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet eventuell vorhandene, bislang unbekannte Bodendenkmale würden fortbestehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf der Grundlage des Kenntnisstands zum Entwurf dargestellt.

2.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Das Vorhaben dient der Erschließung von Flächen für den Wohnungsbau und ist damit grundsätzlich positiv für das Schutzgut Mensch zu werten.

Es werden keine Flächen überplant, die für die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird durch das WA 2 tangiert, bleibt aber von baulichen Maßnahmen unberührt.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Das Vorhaben führt überwiegend zum Verlust von Grünflächen der Siedlungsgebiete. Es gehen insbesondere aufgelassene Gärten, genutzte Gartengrundstücke und grünlandartige Strukturen verloren. Darüber hinaus werden Bäume gefällt und Gehölzgruppen gerodet.

Der genaue Biotopverlust sowie der benötigte Ausgleichsbedarf wird mittels Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt. Der Bilanzierungsbericht sowie der Bestands- und Konfliktplan sind dem Umweltbericht angehängt. Der Biotopverlust wird über die Maßnahme AF 1 im Geltungsbereich GB 2 vollständig ausgeglichen. Die zu fallenden Bäume werden z. T. innerhalb des Geltungsbereiches GB 1 und auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb der Geltungsbereiche kompensiert.

2.2.3 Schutzgut Tiere

Im Zuge der Bebauung besteht das Risiko, dass Fledermausquartiere in Bäumen und Gebäuden und Nester und Gelege von Brutvögeln während der Bauphase zerstört werden.

Eine Tötung von Tieren kann durch Schutzmaßnahmen während der Bauphase vermieden werden.

Für die Brutvogelfauna ist anzunehmen, dass sie auch in den künftigen Wohngebieten ausreichend Brutplätze finden wird.

2.2.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Das Plangebiet hat zum Bestand von Fauna und Flora im Plangebiet nur eine allgemeine Bedeutung für die biologische Vielfalt. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt infolge der geplanten Wohnbebauung können damit ausgeschlossen werden.

2.2.5 Schutzgut Fläche

Es werden keine Waldflächen und auch keine Flächen für die Landwirtschaft überplant. Es werden grüne geprägte Bereiche überplant, die bereits den Siedlungsflächen zugeordnet werden können. In der Summe (Wohngebäude, Schuppen, Verkehrsflächen, Wege, Stellplätze, etc.) dürfen rd 6.540m² Fläche überbaut werden, was einem prozentualen Anteil von rd. 55% entspricht. Alle Flächen die nicht für Wohngebäude, Schuppen und Straßen genutzt werden, müssen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Im Sinne der Flächeneinsparung ist das Vorhaben für das Schutzgut Fläche positiv zu bewerten.

2.2.6 Schutzgut Boden

Im Zuge der geplanten Bebauung und der Anlage der Erschließungsstraßen werden naturhaushaltswirksame Böden versiegelt. Die Neuversiegelungen sind als erheblich zu bewerten, betreffen jedoch ausschließlich überwiegend durch frühere gärtnerische oder ehemalige landwirtschaftliche Nutzungen vorbelastete Böden.

2.2.7 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auswirkungen auf Oberflächengewässer können damit ausgeschlossen werden.

Aufgrund des geringen zulässigen Versiegelungsgrads und den geplanten großen Gartenflächen mit Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse zu erwarten.

2.2.8 Schutzgut Luft

Mit der geplanten Wohnbebauung und dem künftigen Anwohnerverkehr sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität verbunden. Die gute Durchlüftung des Plangebiets sorgt zudem für einen ständigen Luftaustausch.

2.2.9 Schutzgut Klima

Im Plangebiet soll Baurecht für ein stark durchgrüntes Wohngebiet geschaffen werden. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse sind somit nicht zu erwarten, zumal diese im Wesentlichen durch den Einfluss der nahe gelegenen Ostsee bestimmt werden. Die Errichtung von Gebäuden ist dem aktuellsten Stand der Technik angepasst und wird unter Beachtung des Klimaschutzes (Nutzung regenerativer Energien, Wärmedämmung, Wärmeplanung) durchgeführt.

2.2.10 Schutzgut Landschaft

Die geplante Wohnbebauung bindet sich in das vorhandene Siedlungsgefüge ein. Die Festsetzungen zur Dimensionierung der Wohngebäude orientieren sich am Bestand der Wohngebäude im Ort. Mit der geplanten Innenentwicklung wird zudem der Außenbereich vor einer weiteren Zersiedlung geschützt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

2.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der Umsetzung des Planungsvorhabens besteht das Risiko, das im Plangebiet befindliche, bislang unbekannte Bodendenkmale verändert bzw. anteilig zerstört werden.

2.2.12 Wechsel- und Kumulationswirkungen

Über die bereits beschriebenen Umweltauswirkungen hinausgehende Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Kumulationswirkungen durch ein Zusammenwirken mit anderen Eingriffsvorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

2.3.1 Vermeidung und Minderung

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Die Anbindung des Plangebiets an die Chausseestraße erfolgt über vorhandene Wegeanbindungen, so dass keine Alleebaumfällungen an der Chausseestraße erforderlich sind.
- Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anlage von Kies- oder Schottergärten sowie die Verwendung von wasserundurchlässigen Sperrschichten unzulässig
- Die Begrünung von Dächern ist zulässig.
- Die straßenseitigen Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen sind durchlässig zu gestalten, sodass keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.
- Boden: Beachtung der Witterungsverhältnisse (anhaltender Dauerregen) beim Befahren des Plangebietes außerhalb befestigter Wege (Wirtschaftswege) um dauerhafte Schädigungen des Bodengefüges zu vermeiden; optional Verwendung von Bodenschutzplatten oder mobilen Fahrstraßen (Bauzeitenplanung)
- Boden: Abtrag von Boden in möglichst trockenem Zustand. Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander zu lagern und schichtgetreu wieder einzubauen. Bei Lagerungsdauern über zwei Monate sind Mieten zu begrünen. Überschüssiger Boden verbleibt im Plangebiet.
- Kleintierschutz zur Vermeidung des Eintreffens des Verbotstatbestandes der Tötung:
 - **Am VM 1:** Zur Vermeidung von anlagebedingten Verletzungen und Tötungen von Individuen infolge von Fallenwirkungen durch Kellerschächte, Gullys etc., sind diese mit entsprechenden Schutzeinrichtungen (Gitter, Abdeckungen, Ausstiegshilfen) zu versehen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Hierbei ist die Notwendigkeit bei jedem einzelnen Bauvorhaben gesondert zu betrachten und bei der UNB ggf. ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.
 - **Am VM2:** Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Individuen infolge von Fallenwirkungen durch Baugruben, sind diese täglich vor Baubeginn auf Individuen von geschultem Fachpersonal zu überprüfen.

Gewährleistung des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG

Um eine Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

BV-VM1: Bauzeitenregelung Brutvögel

Die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzfällungen wird zur Berücksichtigung der früh brütenden Vogelarten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar durchgeführt.

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zuge der Bauarbeiten, ist mit den Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung bis spätestens 01. Februar zu beginnen.

Dadurch kann effektiv verhindert werden, dass sich Brutvögel im Baufeld ansiedeln und durch Bauarbeiten während der Brutzeit verletzt oder getötet werden.

Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn durch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln (ökologische Baubegleitung). Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 3 Tage vergangen, ist das Baufeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen. Dies gilt auch für vergleichsweise ungestörte Baubereiche. Das Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der UNB.

BV-VM2: Brutvogelschutz Rohbauphase

Im Falle von mehrtägigen Bauunterbrechungen (> 2 Tage) ist der Rohbau (inkl. Baugerüst) durch ökologisch geschultes Personal (ökologische Baubegleitung) auf zwischenzeitliche Ansiedlung von Gebäudebrütern (insb. Hausrotschwanz, Schwalben) zu kontrollieren.

Auf eine ökologische Baubegleitung kann verzichtet werden, wenn sichergestellt werden kann, dass es im Falle einer mehrtägigen Bauunterbrechung (> 2 Tage) während der Brutzeit (Anfang April bis Anfang Oktober (LUNG M-V 2016)) nicht zu einer Ansiedlung von Gebäudebrütern kommen kann. Dies kann durch Abhängen von Vorsprüngen an der Fassade und von Fenster- und Türöffnungen im Mauerwerk mit Netzen oder Planen sichergestellt werden, sodass die Tiere nicht in die Innenräume der Gebäude gelangen können. Die Vergrämungsmaßnahme ist durch eine ökologisch geschulte Person zu kontrollieren.

BV-VM3: Maßnahme gegen Vogelschlag an Glas

Zum Schutz der Vögel vor Anprall an den Glasscheiben sind an Fenstern, Glastüren, Eckfenstern, Wintergärten, Glaswänden, etc. ab einer Größe von > 1,5 m² kontrastreiche Markierungen anzubringen. Zur Feststellung des Erfordernisses der Maßnahme ist der Bewertungsbogen der LAG VSW (2021, siehe S. 27, Tabelle 3 und S. 28, Tabelle 4) zu Grunde zu legen. Bei einem Bewertungsergebnis mit mittlerem oder hohem Gesamtrisiko sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Hinsichtlich geeigneter Markierungen sind die Maßgaben für vogelfreundliches Bauen in Anlehnung an (Rössler et al. 2022) zu beachten. Folgende Markierungen sind als geeignet eingestuft:

- vertikales Streifenmuster: 5 mm breit in einem Abstand von 10 cm Abstand
- horizontales Streifenmuster: 3 mm breit in einem Abstand von 5 cm
- Punktraster: 9 mm große Punkte im 9 cm-Raster

Alle Markierungen können nachträglich auf den Scheiben außen angebracht oder bereits beim Einbau berücksichtigt werden (Anbringung auf Rückseite einer Einflächenscheibe oder der ersten Scheibe eines Isolierglases).

Fledermäuse: Baum- und Gebäudekontrolle vor Baufeldfreimachung und Anbringen von Fledermausersatzquartieren

Unter Berücksichtigung aller potenzieller Nutzungsmöglichkeiten der Baum- und Gebäudequartiere in den Sommer- und Wintermonaten, liegt der geeignetste Zeitraum für Baumfällungen und den Gebäudeabriss in den Monaten September/Oktober, da die Arten in dieser Zeit sehr mobil sind. Da ein schadfreies Abfliegen von Fledermäusen auch in den Zeiträumen mit dem geringsten Gefährdungspotenzial nicht sichergestellt werden kann, sind die Baum- und Gebäudequartiere unmittelbar vor der Fällung durch einen Fledermausexperten auf möglichen Besatz zu prüfen und die Fäll- bzw. Abrissarbeiten durch einen Fledermausexperten zu begleiten.

Ggf. vorgefundene Tiere sind fachgerecht zu bergen und werden in ein in der unmittelbaren Nachbarschaft bereitgestelltes Ersatzquartier verbracht (i.V.m. FM-CEF 1 unter Pkt. 3.2). Die Ergebnisse der Fledermauskontrollen sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Alle o.g. Maßnahmen sind im Vorfeld rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und von einem ausgewiesenen Artspezialisten durchzuführen und zu dokumentieren.

Zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der betroffenen potenziellen Fledermausersatzquartiere mit möglicher Funktion als Tages-, Zwischen und Balzquartier wird als vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Schaffung eines kleinen Kastenreviers mit insgesamt 6 Ersatzquartieren (Verhältnis 1:2) umgesetzt. Als Ersatzquartiere eignen sich künstliche Fledermaushöhlen oder Flachkästen (z.B. 1FF der Firma Schwegler oder FSPK oder FSK-TB-KF der Firma Hasselfeldt; empfohlen werden selbstreinigende Kastenmodelle), die an Bäumen befestigt werden können.

Die Hangorte der Ersatzquartiere werden in möglichst engem räumlichem Zusammenhang zu den betroffenen Quartierbäumen unter Berücksichtigung des § 45 Abs. 7 BNatSchG angebracht. Eine Montagehöhe von 5 m sollte nicht unterschritten werden. Der freie Anflug darf nicht durch Äste und Zweige behindert werden. Die Festlegung der Kastenart und des konkreten Hangplatzes muss durch einen Fledermausexperten erfolgen. Als Anbringungsfrist wird spätestens das Ende der Wochenstubezeit (Juli bis Mitte August) vor Fällung festgelegt, sodass der Ausgleich mit angemessenem zeitlichem Vorlauf vorgezogen stattfinden kann und die Ersatzquartiere erkundet und angekommen werden können. Die Dauer der Maßnahme wird auf 10 Jahre festgelegt. In diesem Zeitraum erfolgen eine jährliche

Funktionskontrolle und Reinigung. Danach verbleiben die Fledermausquartiere weitere 15 Jahre am Hangort.

Ökologische Baubegleitung (öBB)

Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Forderungen und Maßnahmen ist vor Beginn der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung zur fachlichen Qualitätssicherung abzusichern. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Die hierfür zu bestellende Person und ein Stellvertreter sind der Naturschutzbehörde zwei Wochen vor Baubeginn zu benennen. Die Baubegleitung hat sämtliche Maßnahmen vor Baudurchführung zu koordinieren und entsprechende Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Biotope, für Boden und Grund- sowie Oberflächenwasser festzulegen.

Die ökologische Bauüberwachung nimmt an allen Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekte der Bauausführung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Es ist eine Dokumentation von Schadensfällen vorzunehmen.

Die ökologische Baubegleitung ist während der gesamten Baumaßnahme zu gewährleisten und erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen. Sollten während der Bauphase unerwartet artenschutzrechtliche Konflikte auftreten, sind diese durch die öBB, in Abstimmung mit der UNB, zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen: Zerstörung von Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnen-schächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Käämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2.3.2 Ausgleich

Biotopausgleich

Im Plangebiet bestehen keine Möglichkeiten für die Festsetzung von Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Aus diesem Grund wird die Ausgleichsmaßnahme AF 1 im Geltungsbereich GB 2 auf dem Flurstück 5 in der Flur 12 der Gemarkung Arbshagen umgesetzt (Biotopausgleich sowie Kompensation von 10 Baumfällungen).

Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche mit wechselnder Fruchtfolge genutzt. Im Westen und Norden wird sie durch Grünland und Waldfläche eingefasst. Die Fläche hat eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenfruchtbarkeit und der Bodenzustand sind als stark verändert und anthropogen beeinträchtigt anzusehen.

Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese führt zu einer Verbesserung des Bodenzustandes, der biologischen Vielfalt und der klimatischen Gegebenheiten. Einen negativen Effekt auf die Grundwasserneubildung hat die Ausgleichsmaßnahme nicht.

Die Umwandlung von Intensivackerfläche in extensive Mähwiese auf dem Flurstück erfolgt entlang der vorhandenen Biotopgrenze des Wald/Grünflächengebietes. Das Flurstück 5 Flur 12 Gemarkung Arbshagen befindet sich innerhalb eines Vogelschutzgebietes (VSG). Darüber hinaus sind angrenzende Flächen als Vogelrastgebiete ausgewiesen. Die ausgewiesene Maßnahmenfläche wird aufgrund der Umwandlung in extensive Mähwiese dementsprechend einen positiven Beitrag zu den Schutz- und Rastgebieten leisten.

Ausgleichsmaßnahme zur naturschutzfachlichen Kompensation B: Umwandlung von Acker in extensives Grünland

Auf dem Flurstück 5 in der Flur 12 der Gemarkung Arbshagen ist auf der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung AF eine Umwandlung von Intensivacker in extensive Mähwiese durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit "Regiosaatgut" auf 5.622 m² Fläche vorzunehmen. Der zuständigen uNB ist ein auf den Standort abgestimmter Pflege und Kostenplan vorzulegen. In den ersten 5 Entwicklungsjahren ist eine Aushagerungsmahd mit zwei Mahdgängen zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Ab dem 6. Jahr ist die Unterhaltungspflege durch eine jährliche Mahd ab dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Mahdhöhe 10cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Umbruch und Nachsaat sind nicht zulässig. Walzen und Schleppen der Fläche sind nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September zulässig.

Baumersatzpflanzungen

Für insgesamt 58 Baumfällungen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern insgesamt 62 Baumersatzpflanzungen erforderlich.

- 17 Baumersatzpflanzungen werden im Wohngebiet I umgesetzt,
- 43 Baumersatzpflanzungen werden außerhalb der Geltungsbereiche GB 1 und GB 2 auf den gemeindeeigenen Flächen des Flurstückes 2 der Flur 11 sowie des Flurstückes 8 der Flur 12 in der Gemarkung Arbshagen umgesetzt.

Das Kompensationserforderniss wird mit diesen Maßnahmen vollständig agegolten.

2.4 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Alternativenprüfung des Standortes

Im Zuge der Standortalternativenprüfung wurden die Ortslagen Groß Kordshagen, Arbshagen und Flemendorf in der Gemeinde Groß Kordshagen auf potenzielle Baulücken geprüft. In allen drei Ortslagen sind zwar potenzielle Baulücken vorhanden, aufgrund fehlender perspektivischer Bauabsichten der Grundstückseigentümer und fehlender Grundstücksabgabebereitschaft, jedoch für die Gemeinde nicht verfügbar. In Groß Kordshagen wurde eine Fläche lokalisiert die im Rahmen der Vorentwurfsfassung von der Gemeinde nicht weiter verfolgt wurde. Aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ist sie jedoch als Alternativfläche (Alternativfläche 01) geeignet. Ebenfall wurde eine weitere potenziell geeignete Fläche in Flemendorf (Alternativfläche 02) lokalisiert. Diese befindet sich jedoch auf einem Ackerstandort und ist deswegen nicht zu bevorzugen.

Städtebaulicher Variantenvergleich

Dem Ergebnis des städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde Groß Kordshagen für den B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ gingen Variantenvergleiche für die Ausweisung des Wohngebietes mit Grundstücksverteilung sowie für die verkehrliche Erschließung voraus.

Die Vorentwurfsfassung des B-Plans Nr. 2 sah eine Einfamilienhaus-Bebauung östlich und westlich des Sportplatzes vor (siehe Planbericht Kapitel 5 Städtebauliches Konzept und Variantenbildung).

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das östlich liegende Plangebiet aufgrund der Unvereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben verworfen.

Im weiteren Verlauf der Planung wurden weitere Varianten für die Grundstücksanordnung und die verkehrliche Erschließung des westlichen Plangebietes unter Berücksichtigung einer historisch-ästhetischen Einbindung in das vorhandene Ortsbild geprüft (siehe ebd.).

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Standortanalyse innerhalb der Gemeinde Groß Kordshagen und der umfassende Variantenvergleich eine ausreichende Alternativenprüfung darstellt. Die Variante 15 ist aus umweltfachlicher Sicht zu bevorzugen, da ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert ist.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Angaben zur Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands basieren neben den durchgeführten Kartierungen und Habitatanalyse (Biotope, Brutvögel, Amphibien, Reptilien) auf den folgenden Unterlagen:

- Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern

Die angewandten Kartierungsmethoden sind in den jeweiligen Kartierungsberichten beschrieben. Die Kartierungsberichte sind dem Artenschutzfachbeitrag als Anlage beigefügt.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Groß Kordshagen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen schaffen. Dazu wird ein ca. 1,23 ha großer Geltungsbereich GB 1 mit zwei allgemeinen Wohngebieten westlich des Sportplatzes in der Ortslage Groß Kordshagen festgesetzt. Es ist mit zeitlich befristeten baubedingten, visuellen und akustischen Effekten wie z. B. Baustelleneinrichtungen, Baumaschinenlärm zu rechnen. Anlage- und betriebsbedingte Effekte liegen dauerhaft in Form von neu errichteten Gebäuden und Straßen, Silhouetteneffekte, Landschaftszerschneidungen und die aktive Nutzung durch den Menschen vor.

Der vorliegende Umweltzustand, als Gesamtheit aller untersuchten Schutzgüter, ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung. Die Entwicklung des Umweltzustandes bei

Durchführung der Planung wird als nicht erheblich eingestuft. Für die Wohnfunktion ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben positive Effekte.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird der schonende Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet sowie dem Artenschutz Rechnung getragen.

Durch Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Neuanlage von Wald sowie Bausersatzpflanzungen wird der Ausgleich zu 100 % kompensiert.

Anderweitige besser geeignete Standorte konnten nicht ermittelt werden.

Der Gemeinde obliegt die Überwachung der umzusetzenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

3.4 Quellenverzeichnis

Gesetze und Verordnungen

ABFS – ABFALLSATZUNG (2024): Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern Rügen, in der 7. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen, beschlossen durch den Kreistag am 16. Dezember 2024, Beschluss-Nr. KT 42-03/2024

BAUGB – BAUGESETZBUCH (2025) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

KRWG - KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ (2023): Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

NATSCHAG M-V – NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ (2018): Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

MEIL - MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2016): Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016, Schwerin

ROG - RAUMORDNUNGSGESETZ (2023) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2022): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern- HzE, Neufassung 2018, Schwerin

Positionspapiere und Handreichungen

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 3; Güstrow

Raumentwicklungsprogramme

MEIL - MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern - LEP M-V, Schwerin 2016

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2009): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), erste Fortschreibung Oktober 2009

RREP MV – REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern; c/o Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Greifswald

Kartenportale

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2022): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Anlagen

Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschließlich des Bestands- und Konfliktplans sowie des Maßnahmenplans

UmweltPlan GmbH, Stand 28.02.2025, Rev 01 Stand 27.01.2026

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag einschließlich der Kartierberichte zu den Brutvögeln, und Fledermäusen sowie der Potenzialabschätzung Amphibien und Reptilien

UmweltPlan GmbH, Stand 27.09.2024, Rev 01 Stand 23.01.2026

Anlage 3: Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung für das EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401)

UmweltPlan GmbH, Stand: 27.09.2024

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung

UmweltPlan GmbH, Stand 16.01.2025