

Beschlussvorlage

BV LaB GV 0231/24

öffentlich



Stellungnahme der Gemeinde Langen Brütz im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zum B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Leezen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Beate Siraf	<i>Datum</i> 20.02.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Gemeinde Langen Brütz (Entscheidung)	06.03.2024	Ö

Sachverhaltsdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat am 16.01.2024 beschlossen, den Entwurf des B-Plans Nr. 15 „Wohnbebauung Groth Moor“ nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 befindet sich mit einer Fläche von ca. 4,1 ha unmittelbar angrenzend an die Görslower Straße am südlichen Ortseingang von Leezen. Das Plangebiet wird nördlich durch die Wohnbebauung am Bussardweg, östlich durch die Wohnbebauung an der Görslower Straße, südlich durch Ackerflächen und westlich durch die Straße „Zum Sperlingsfeld“ begrenzt.

Im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wird die Gemeinde Langen Brütz um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die gesamten Unterlagen sind auf der Homepage des Amtes einsehbar.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Langen Brütz trägt zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Leezen und dessen Begründung keine Anregungen und Hinweise vor.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

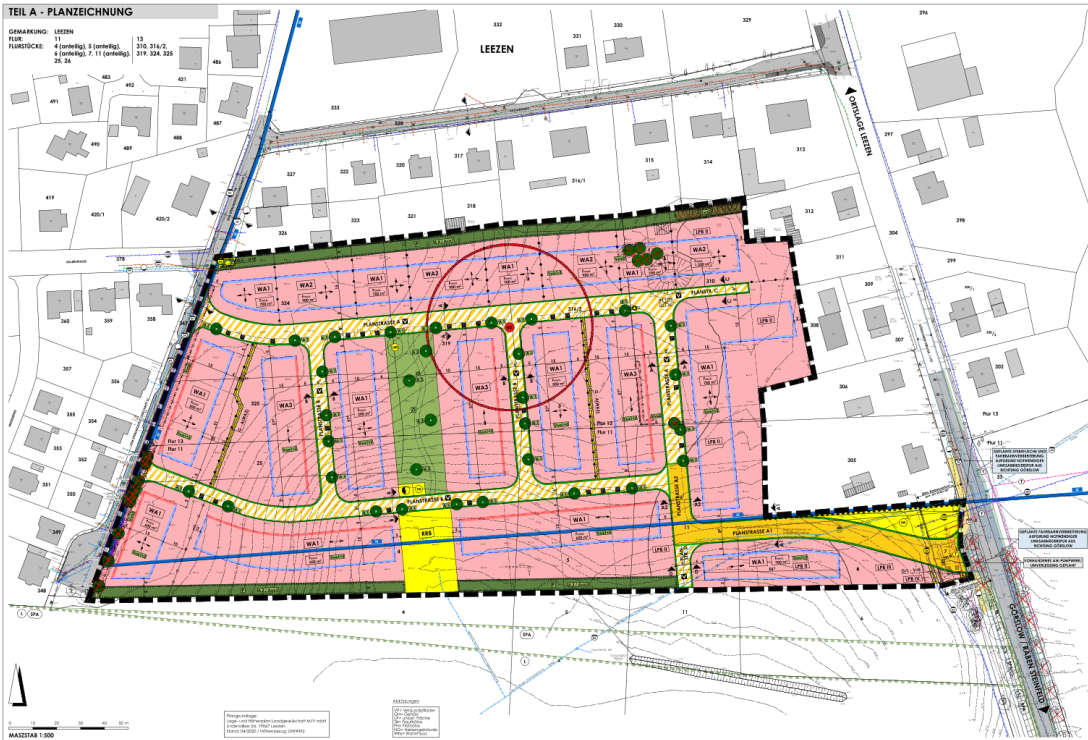
Anlage/n

1	Entwurf Planzeichnung_comprimiert (öffentlich)
2	Städtebaulicher Entwurf (öffentlich)
3	Entwurf Begründung (öffentlich)

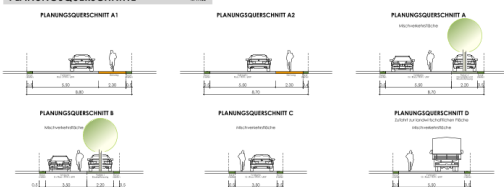
NÖRDLICH EINER ACKERFLÄCHE, ÖSTLICH DER STRASSE "ZUM SPERLINGSFELD", SÜDLICH DER WOHNBEBAUUNG AM "BUSSARDWEG", WESTLICH DER L 101 ("GÖRSLOWER STRASSE")

TEIL A - PLANZEICHNUNG

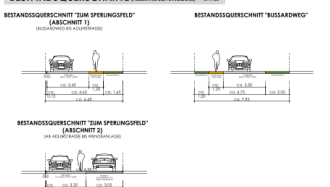
GEMARKUNG: LIEZEN
 FLUR: 11
 FLURSTÜCKE: 4 (anteilig), 5 (anteilig), 13, 310, 314/2,
 6 (anteilig), 7, 11 (anteilig), 319, 324, 325
 25, 26






PLANUNGSQUERSCHNITTE



BESTANDSQUERSCHNITTE (AUSSEERHALB DES PLANSCHEITELS) M 1:300



NUTZUNGSSCHABLONEN

WA1	WA2	WA3
GRZ 0.25	GRZ 0.25	GRZ 0.4
II	II	II - III
o	o	o
		
SD, WD	SD, WD	SD, WD
TH _{max} = 4.50 m FH _{max} = 9.50 m	TH _{max} = 4.50 m FH _{max} = 9.50 m	TH _{max} = 7.50 m FH _{max} = 12.50 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. FlurZV 90 vom 18. Dezember 1990)

- [illegible]

II. Gröndorderische Festsetzungen

- [illegible]

TEIL B - TEXT - SATZUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- [illegible]

2. Bodenkunde

- [illegible]

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen" (Ausgabe Juli 2014) ist bei der Baufirma

- Die DIN 4103-1 "Schallschutz im Hochbau" (Jungfern Januar 2018) ist bei der Baupraxis im Bereich zu beachten. Sie kann zudem beim Akti Charts, Annexe 5, 1989 Charts eingesehen werden.

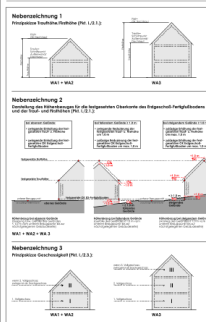
PRÄAMBEL

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. November 2017 (BGBl. I S. 2429) steht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2018 (BGBl. 2018 I Nr. 24) sowie nach § 66 der Sonderordnung Mischbau-Verordnungen (MischBau-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2013 (SVBl. Nr. 7, 24), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (SVBl. Nr. 9, 102) beschreibt die Gemeindeerziehung. Gemeindeförderung kann eine folgende Leistung über den Kreisbeschluss Nr. 16 „Leistungsförderung „Grüfte Wasser““ bestehend aus der Pflanzung (Teil A) und des Teilchen

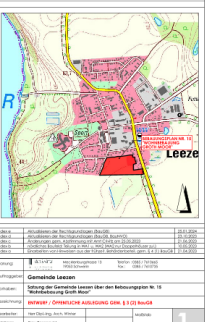
VERFAHRENSVERMERKE

- [illegible]

NEBENZEICHNUNGEN








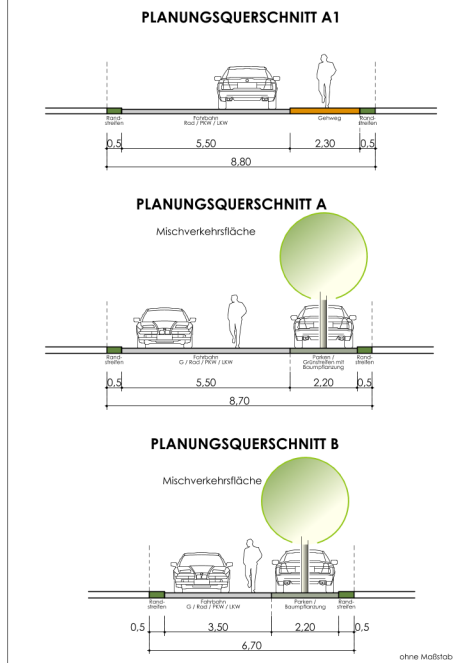
ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



B-PLAN NR. 15 DER GEMEINDE LEEZEN "WOHNBEBAUUNG GROTH MOOR"



LEGENDE		
	GEPLANTE BAUFLÄCHEN (ca. 62 WE) (EINSCHL. PRIVATER GRÜNFLÄCHEN)	32.294 m2
	GEPLANTE ERSCHLIESSUNG (EINSCHL. STRASSENBEGLEITGRÜN)	6.546 m2
	GEPLANTE FLÄCHE FÜR REGENRÜCK- HALTEBECKEN	755 m2
	GEPLANTE FLÄCHE FÜR VER- UND ENT- SORGUNGSANLAGEN (SW-PW/TRAFO...)	548 m2
	GEPLANTE ÖFFENTLICHE GRÜN- FLÄCHEN	1.295 m2
PLANBEREICH		41.438 m2



Bebauungsplan
Nr. 15
„Wohnbebauung
Groth Moor“
der Gemeinde Leezen,
Ort Leezen

• Januar 2024 •

Architekten & Stadtplaner
Stutz & Winter

Entwurfssfassung
Öffentliche Auslegung

Stand: 25.01.2024

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 15
„Wohnbebauung Groth Moor“
der Gemeinde Leezen, Ort Leezen

1.0	Vorbemerkungen
2.0	Planungsgrundlagen
3.0	Rechtsgrundlagen
4.0	Bestandteile des Bebauungsplanes
5.0	Planungsanlass
6.0	Raumordnerische Grundsätze
7.0	Planungsziel
8.0	Flächennutzungsplan
9.0	Das Plangebiet
9.1	Die räumliche Lage
9.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
9.3	Bisherige Nutzungen des Plangebietes
9.4	Topografische Verhältnisse
9.5	Vorhandene Bebauungen und Strukturen
9.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
10.0	Städtebauliche Planung
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
10.1.1	Zweckbestimmung
10.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
10.1.3	Bauweise
10.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche
10.1.5	Mindestgrundstücksgrößen
10.1.6	Garagen und Carports
10.1.7	Nebenanlagen
10.1.8	Leitungsrechte
10.1.9	Aufschüttungen und Abgrabungen
10.1.10	Anzahl von Stellplätzen
10.2	Erschließung
10.2.1	Äußere Verkehrserschließung
10.2.2	Innere Verkehrs- und Mediierschließung
10.3	Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen
10.3.1	Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich
10.3.2	Landschaftsbild
10.3.3	Grünordnerische Festsetzungen
10.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
11.0	Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
12.0	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
13.0	Altlasten
14.0	Immissionsschutz
15.0	Flächenbilanz
16.0	Verfahrensstand

1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Leezen für das betreffende Plangebiet wurde auf Grundlage des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnbebauung Groth Moor“ vom 13.11.2019 eingeleitet. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 (1) Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtende Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt.

Die Gemeinde Leezen ist verwaltungstechnisch im Amt Crivitz organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Crivitz sind 17 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden: Banzkow, Barnin, Bülow, Cambs, Stadt Crivitz, Demen, Dobin am See, Friedrichsruhe, Gneven, Langen Brütz, **Leezen**, Pinnow, Plate, Raben Steinfeld, Sukow, Tramm und Zapel.

Das Gebiet der Gemeinde Leezen hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 26,5 km². 2190 Einwohner, Stand 31.12.2022, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 83 Einwohnern je km².

2.0 Planungsgrundlagen

- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Vermessungsgrundlage von der Landgesellschaft MV mbH
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 15 vom 18.10.2021
- Baugrundgutachten, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH vom 19.10.2020
- Umweltbetrachtungen, Büro Umwelt & Planung, Heiligenhagen / Godern
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin
- Verkehrsgutachten, SHP-Ingenieure Hannover, vom September 2021
- Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie, Institut BIOTA, vom 10.10.2023
- Bericht zur Behandlung von Regenwasser zur Einleitung in Gewässer vom 05.12.2023

3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl.I.S.1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 344)

4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus den folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1:500 sowie Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken
- Planbegründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. In die Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten eingearbeitet:

- Umweltbericht, Stand 08.01.2024
- Artenschutzfachbeitrag, Stand 19.04.2023
- FFH - Vorprüfung zum EU-Vogelschutzgebiet DE 2235-402 Schweriner Seen, Stand 19.04.2023

5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnbebauung Groth Moor“ in Leezen ist die beabsichtigte städtebauliche Anbindung und bauliche Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an den Siedlungsraum von Leezen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Bindeglieds zwischen den westlichen, nördlichen und östlichen Bestandsbebauungen. Aufgrund der exponierten Lage am Siedlungsrand wird das Plangebiet für eine hochwertige standortgerechte Wohnbebauung vorgesehen.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Leezen wurde auf Grundlage des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am **13.11.2019** eingeleitet. Der Beschluss wurde am **22.11.2019** im Crivitzer Amtsboten Nr. 11 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

6.0 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Die Gemeinde Leezen befindet sich gemäß RREP Westmecklenburg im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Gemäß den Programmsätzen 4.2 LEP M-V und 4.1 RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Leezen als Gemeinde mit zentralörtlicher Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebot. Grundlage für die interkommunale Abstimmung bilden entsprechende Stadt-Umland-Konzepte (vgl. Programmsatz 3.3.3 (2 und 3) Z LEP M-V). Mit der Erarbeitung des „Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ wurde für den Stadt-Umland-Raum Schwerin eine Bewertungsgrundlage für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung geschaffen, die mit der Unterzeichnung der Bürgermeister am 19.08.2021 zur Verbindlichkeit gebracht wurde. Daraus resultierend ergibt sich für die Gemeinde Leezen bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 60 Wohneinheiten. Ausgehend von einer Planung mit 40 Wohneinheiten (WE) wurde dem B-Plan Nr. 15 bereits mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.04.2018 gemäß dem Teilkonzept Wohnbauentwicklung 2018-2020 zugestimmt (inkl. 1WE Vorgriff auf den Bewertungszeitraum bis 2030). Eine Erhöhung auf 64 WE konnte aus raumordnerischer Sicht im März 2020 allerdings nicht mitgetragen werden, da der Entwicklungsrahmen bis 2020 gemäß dem Teilkonzept Wohnbauentwicklung 2018-2020 dies quantitativ nicht abgedeckt hat. Mit der Unterzeichnung des „Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ und dem daraus resultierenden neuen Entwicklungsrahmen von 60 WE kann der Planung des B-Plans Nr. 15 aus raumordnerischer Sicht nun zugestimmt werden. Rein rechnerisch bedeutet dies, dass sich die 64 WE der vorliegenden Planung wie folgt zusammensetzen: 39 WE wurden bereits gemäß dem TK-Wohnen 2018 - 2020 bewertet. Die restlichen 25 WE resultieren aus dem Entwicklungsrahmen bis 2030.

Dem Vorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

7.0 Planungsziel

Ziel der Gemeinde Leezen ist die planungsrechtliche Regelung einer Bebauung für individuelle Wohnformen und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Auch gilt es, die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die angrenzenden Landschaftsbereiche hin zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich geschützter Arten gem. §44 BNatSchG getroffen (Artenschutzfachbeitrag).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Gemeinde Leezen einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten und durch die Bereitstellung von attraktivem Bauland in Verbindung mit individuellen Wohnformen im Gemeindegebiet eine städtebauliche Qualität sichern. Mit dem Bebauungsplan wird auch das Ziel der verträglichen Einbindung des neuen Wohnstandortes in den hochwertigen Naturraum verfolgt. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die Nutzung der vorhandenen ökologischen Qualität für die Menschen des Ortes besser gewährleistet werden.

8.0 Flächennutzungsplan Gemeinde Leezen

Gemäß § 8 (2) Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Seit dem Jahr 2001 verfügt die Gemeinde Leezen über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leezen ist der betreffende Plangebietsteil als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Die Flächenausweisung deckt sich mit den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich der beabsichtigten baulichen Entwicklung aus dem F-Plan abgeleitet werden.

Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnbebauung Groth Moor“ im Ort Leezen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.

9.0 Das Plangebiet

9.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 12 km östlich der Landeshauptstadt Schwerin, 17 km nordwestlich der Stadt Crivitz, 40 km nordwestlich der Stadt Parchim, unmittelbar angrenzend an die Görslower Straße am südlichen Ortseingang von Leezen.

9.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde Leezen,

Gemarkung Leezen

Flur 11, Flurstücke 5 (anteilig); 7; 11 (anteilig); 25; 26; 4 (anteilig); 6 (anteilig);

Flur 13, Flurstücke 310; 316/2; 319; 324; 325;

Der Geltungsbereich wird nördlich durch die Wohnbebauung am Bussardweg, östlich durch die Wohnbebauung an der Görslower Straße, südlich durch Ackerland und westlich durch die Straße „Zum Sperlingsfeld“ begrenzt.

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Wege- und Verkehrsachsen landwirtschaftlich, gewerblich und wohn technisch geprägt.

Die umliegenden Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 41.400 m².

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Privateigentum und stehen nach Ankauf durch den Erschließungsträger grundsätzlich zur baulichen Entwicklung zur Verfügung. Die für den Ausbau des Verkehrsknoten an der Görslower Straße benötigten Flächen befinden sich im Landeseigentum. Das Flurstück 7 befindet sich im Besitz des Abwasserzweckverbandes „Schweriner Umland“ und ist mit technischen Anlagen der Abwasserbeseitigung bebaut.

9.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Der Planbereich ist größtenteils unbebaut. Das Plangebiet ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) gekennzeichnet.

9.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist im Mittel eine Höhe von ca. 66 m ü. DHNN92 auf. Das Gelände relief fällt von Nordwesten von 68,50m ü. DHNN92 nach Südosten auf 62,50 m ü. DHNN92 ab.

Baugrundverhältnisse

Der Erschließungsträger hat ein Baugrundgutachten anfertigen lassen. Das Gutachten liegt seit dem 19.10.2020 vor. Es dient der Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes.

Baugrundsichtung:

Die im Gründungsbereich angetroffenen Böden können aufgrund ihrer geologischen Merkmale, der Genese und ihrer Eigenschaften in folgende Schichten zusammengefasst werden:

- Schicht 1: Mutterboden
- Schicht 2: Abschlamm Massen
- Schicht 3: Obere Sande
- Schicht 4: Geschiebelehm / -mergel
- Schicht 5: Untere Sande

Im Untersuchungsgebiet wurde der Oberboden (Schicht 1) im Durchschnitt mit einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,6 m und maximal bis 0,9 m (BS 14) angetroffen. Unter dem Oberboden wurden in vier Sondierbohrungen (BS 3, 6, 8 und 10) Abschlamm Massen (Schicht 2) bis 0,9 – 1,2 m unter Geländeoberkante (GOK) erbohrt. In elf von zwanzig Sondierbohrungen stehen unter dem Oberboden und den Abschlamm Massen die Obere Sande (Schicht 3) bis ca. 0,8 – 1,0 m unter GOK und in BS 1 bis 2,1 m unter GOK an. Im Liegenden wurde Geschiebelehm / -mergel (Schicht 4) und die Untere Sande (Schicht 5) bis 6 m u. GOK erbohrt.

Der Mutterboden (Schicht 1) und die Abschlamm Massen (Schicht 2) sind nicht tragfähig und frostempfindlich. Sie müssen im Gründungsbereich vollständig abgetragen werden.

Die Oberen Sande (Schicht 3), der Geschiebelehm / -mergel von steifer bis halbfester Konsistenz (Schicht 4) und die Unteren Sande (Schicht 5) stellen für das geplante Bauvorhaben einen tragfähigen aber sehr frostempfindlichen Baugrund dar. Die Wohnhäuser können flach auf Streifenfundamenten bzw. Gründungsplatten gegründet werden.

Grundwasserverhältnisse:

Grundwasser bzw. Schichtwasser wurde am Standort im August 2020 in neun Sondierbohrungen bei ca. 2,4 bis 5,4 m u. GOK angetroffen. **Der Geschiebelehm / -mergel (Schicht 4) ist nach DIN 18130 mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $< 1 \cdot 10^{-8}$ m/s sehr schwach durchlässig und für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet.**

Bei Niederschlägen kann sich über dem Geschiebemergel temporär Stauwasser bilden. Im Bereich der Straßen kann der Grundwasserspiegel zeitweise höher als 1,5 m unter dem Planum liegen. Die Untere Sande (Schicht 5) sind nach DIN 18130 mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $2,2 \cdot 10^{-6}$ bis $1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s durchlässig aber in der Regel sehr geringmächtig und somit für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet. Es ist eine Fahrbahmentwässerung über Abläufe und Rohrleitungen einzuplanen.

9.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Gebäude:

Das Plangebiet wird größtenteils als landwirtschaftliche Fläche für den Anbau von pflanzlichen Kulturen genutzt. Eine Teilfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes dient als Nutzgarten. Diese Fläche ist teilweise mit Schuppen bestanden.

Gehölze/Hecken

Gehölz- oder Baumstrukturen sind auf den zukünftigen Bauflächen kaum vorhanden.

Nur im Westen verläuft an der Straße „Zum Sperlingsfeld“ eine lineare Siedlungshecke, welche durch Grundstückszufahrten stellenweise durchbrochen wird. Die gärtnerisch genutzte Fläche im nordöstlichen Plangebiet wird momentan durch Siedlungshecken, Obstbäume, Beete und Rasenflächen geprägt.

Wald:

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

9.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort ist aufgrund der unmittelbar an den Siedlungsraum von Leezen angrenzenden Lage als landschaftsbezogen geringwertig einzustufen.

Durch die bereits im Westen, Norden, und Osten bestehende bauliche Einrahmung ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens in das Siedlungsbild von Leezen gegeben. Eine Durchgrünung des Wohnbereiches wird sich im Zuge der Besiedlung in Form von Hausgärten einstellen.

Durch den Neubau der Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Die relevanten Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen werden in der Umweltplanung berücksichtigt und durch entsprechende Kompensationsflächen ausgeglichen.

Nur im Rahmen der späteren Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen.

Geruchsemissionen werden durch die bauliche Entwicklung nicht auftreten. Die späteren Baumaßnahmen werden zu keiner städtebaulichen Verschlechterung in diesem Bereich führen.

Eine in Randlage zur Siedlung Leezen befindliche landwirtschaftliche Fläche wird im Einklang mit der vorhandenen Umfeldbebauung ortsbildverträglich städtebaulich entwickelt. Das geplante neue Wohngebiet wird hier das Siedlungsbild des Dorfes positiv abrunden. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht. Der Eingriff in den Boden lässt sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgleichen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen über eine Potenzialabschätzung betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Faunistische Erfassungen werden nicht durchgeführt. Die Prüfung bezieht sich auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche im Zuge der Bautätigkeiten überbaut werden, die Offenlandbiotope als auch die vorhandenen Heckenstrukturen sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten. Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH- Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

10.0 Städtebauliche Planung

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

10.1.1 Zweckbestimmung

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Groth Moor“ der Gemeinde Leezen werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, eine Fläche in Randlage mit ca. 64 Wohneinheiten und den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. Es wird ein Wohngebiet entwickelt, welches sich an die im Ort Leezen bestehenden Gebäudestrukturen weitestgehend anpasst. Die Umsetzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur Verwendung von regionaltypischen Fassadenstrukturen erreicht. Die Dachlandschaften passen sich der bestehenden Siedlungsstruktur an.

10.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 4, §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Baugebiet ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Einige nach § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Familieneigenheimen oder Reihenhäuser besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zu. Zu den getroffenen Ausschlüssen des § 4 (3) BauNVO zählen auch Ferienwohnungen, diese sind somit nicht zulässig, da die touristische Nutzung zu Folgekonflikten im Wohngebiet führen kann.

Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt. Es wird zur angepassten Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,25 - 0,4 festgesetzt. Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann.

Angesichts des in Teilen leicht hängigen Geländes ist die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen von der jeweiligen Erschließungsstraße aus gesehen, für die hangaufwärts und hangabwärts gelegenen Grundstücke, ergänzend geregelt. Grundstücke, deren mittlere Höhenlage des Geländeniveaus über derjenigen des anliegenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegt, sind im Sinne der textlichen Festsetzung als hangaufwärts gelegene Grundstücke anzusprechen. Steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite $\geq 1,0$ m ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bis maximal 1,0 m zulässig. Grundstücke, deren mittlere Höhenlage des Geländeniveaus unter derjenigen des anliegenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegt, sind im Sinne der textlichen Festsetzung als hangabwärts gelegene Grundstücke anzusprechen. Fällt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite $\geq 1,0$ m ist die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe um 1,0 m zu reduzieren. Auf diese Weise sollen Härten für die Bauherren vermieden werden, deren Grundstücke deutlich höher als das Straßenniveau liegen, das den Höhenbezug vorgibt. Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

10.1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Als Gebäudeformen kommen sowohl das Einzelhaus, Doppelhaus und auch das Reihenhhaus zur Anwendung. Die Begründung liegt in der gewollten städtebaulichen Durchmischung unterschiedlicher Nutzungsansprüche der Bauherren. Der siedlungstechnischen Monotonie wird somit entgegengewirkt, der Flächenverbrauch je WE moderat gehalten.

10.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche.

10.1.5 Mindestgrundstücksgrößen (§9 (1) 3 BauGB)

Um eine durch die Gemeinde nicht gewünschte Nachverdichtung des Wohngebietes zu verhindern, wurden in Übereinstimmung mit dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf Mindestgrundstücksgrößen nach § 9(1) 3 BauGB festgesetzt. Diese liegen entsprechend des Grundstücksbildungsplanes bei 500 - 1.200 m². Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden. In den Bereichen, in denen Einzel- und Reihenhäuser (WA3) zulässig sind, wird aufgrund der nicht vorherbestimmbaren Grundstücksbebauung auf die Regelung von Mindestgrundstücksgrößen verzichtet.

10.1.6 Garagen und Carports (§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports wird im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen und der straßenseitigen Baugrenze/Baulinie (Vorgartenbereich) für unzulässig erklärt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung einer kompakten und einheitlichen Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken und sichert eine relativ geradlinige Bebauungskante zum öffentlichen Erschließungsraum. Weitere Einschränkungen sind durch die Gemeinde Leezen nicht vorgesehen.

10.1.7 Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben. In den nördlichen und südlichen privaten Grünstreifen ist die Errichtung von Nebenanlagen aufgrund der festgesetzten Pflanzbindungen unzulässig.

10.1.8 Leitungsrechte (§9 (1) 21, (6) BauGB)

Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers / Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansewerk AG, Telekommunikationsanbieter, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

10.1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 (1) 17, (6) BauGB)

Zur Regelung der Geländemodulation für die individuelle Grundstücksgestaltung wurden Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Verhinderung von zu großen Geländesprüngen zwischen den Grundstücken und den Erschließungsanlagen und sichern das gewollte städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung.

10.1.10 Anzahl von Stellplätzen (§9 (1) 4, BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass im Gebiet je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind. Im Plangebiet werden weiterhin 25 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Das entspricht ca. 40 % bezogen auf angenommene 62 Wohneinheiten.

10.2 Erschließung

10.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die, die Ortslage von Leezen erschließende L101, der „Görslower Straße“ und der innerörtlichen Straßen „Zum Sperlingsfeld“ und dem „Bussardweg“. Somit ist der städtebauliche Entwicklungsbereich verkehrstechnisch voll an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Nahverkehrstechnisch ist Leezen in ein Busnetz eingebunden. Die Gemeinde befindet sich zzt. in Abstimmungen mit der zuständigen Straßenbauverwaltung, dem Straßenbauamt Schwerin. Die Straßenbauverwaltung stimmt der grundsätzlichen Straßenanbindung an die Landesstraße 101 zu. Zur weiteren Präzisierung der Anbindung wurde ein Verkehrsgutachten mit einer entsprechenden Abwägung für den Knotenpunkt erarbeitet.

10.2.2 Innere Verkehrs- und Medienerschließung

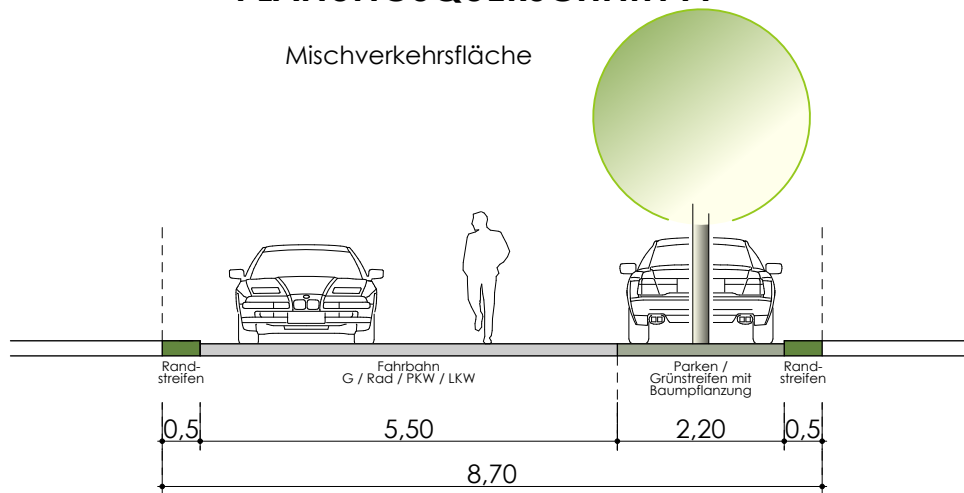
Verkehr

Die zukünftigen Baufelder sind an die örtlichen Verkehrsadern über die geplanten Wohngebietsstraßen angeschlossen. Die zentrale Einfahrt von der Görslower Straße in das Wohngebiet erhält einen 2,3 m breiten Gehweg. Innerhalb des Plangebietes werden die Straßen als Mischverkehrsfläche (ohne Gehweg) und als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut. Dieser Ausbau der Verkehrsräume sichert aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeit eine Verkehrsberuhigung und entspricht dem Ansinnen der Gemeinde, die Verkehrsbelastung innerhalb des Wohngebietes gering zu halten.

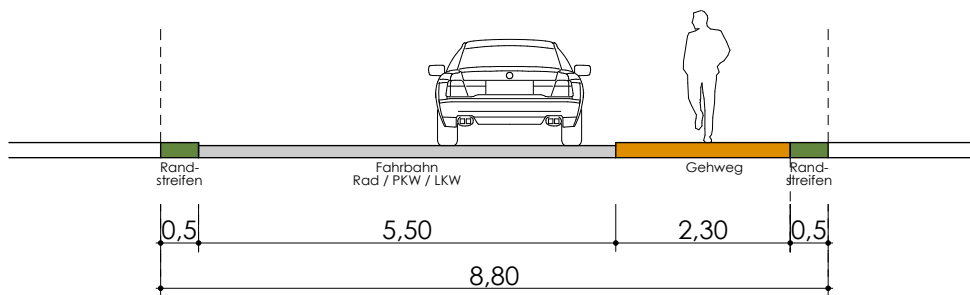
Es ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.

PLANUNGSQUERSCHNITT A

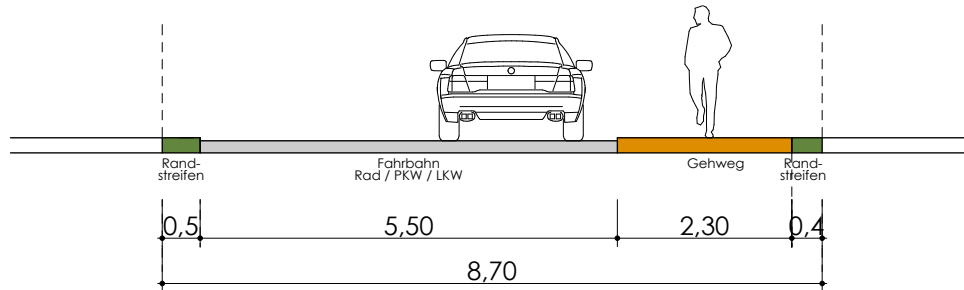
Mischverkehrsfläche



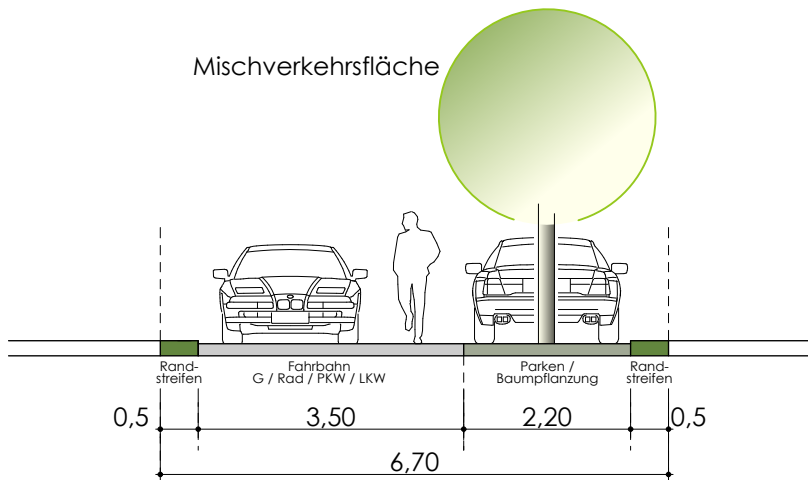
PLANUNGSQUERSCHNITT A1



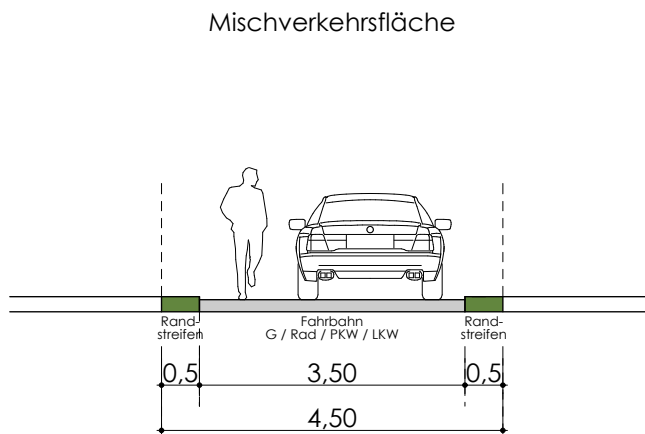
PLANUNGSQUERSCHNITT A2



PLANUNGSQUERSCHNITT B



PLANUNGSQUERSCHNITT C



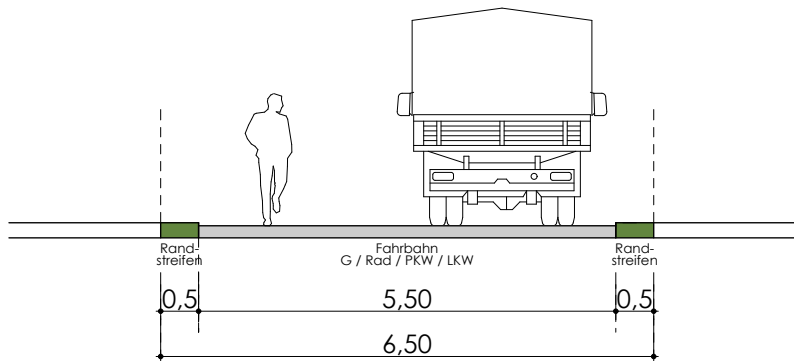
Entwurfssfassung
Öffentliche Auslegung

Stand: 25.01.2024

PLANUNGSQUERSCHNITT D

Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche

Mischverkehrsfläche



Regenwasser

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Gebäude und versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen, da der anstehende Baugrund für die Versickerung des Regenwassers nicht geeignet ist.

Um eine gedrosselte Abführung des Regenwassers in die Kanalisation zu ermöglichen, hat die Einleitung des Niederschlagswassers von den Privatgrundstücken über die Zwischenspeicherung in einer auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtenden Regenwasserzisterne zu erfolgen.

Über Freigefälleleitungen wird das Regenwasser dem südlich des Plangebietes befindlichen verrohrten Gewässer II. Ordnung (Leezen 001) über ein Regenrückhaltebecken zugeführt. Teile des verrohrten Gewässers II. Ordnung innerhalb des Plangebietes werden umverlegt, da diese nicht mit Gebäuden überbaut werden dürfen.

Fachgutachten Wasserrahmenrichtlinie

Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässernutzung dar und ist nach § 8 (1) WHG genehmigungspflichtig. Die Auswirkungen des Vorhabens sind gemäß der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hinsichtlich des Verschlechterungsverbot sowie des Verbesserungsgebotes im Rahmen eines wasserrechtlichen Fachbeitrages zu prüfen.

Seit dem 10.10.2023 liegt der Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie mit folgendem Ergebnis vor:

- Eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes des Standgewässers Schweriner See, (Innensee), kann ausgeschlossen werden.
- Eine Verschlechterung der Wasserqualität des zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwassers infolge von Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser des Wohngebietes wird nicht erwartet. Die Trinkwasserqualität ist durch das Vorhaben nicht gefährdet.
- Das Vorhaben steht den vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung des guten Zustandes des Grundwasser- und des Oberflächenwasserkörpers nicht entgegen. Das Erreichen der Bewirtschaftungsziele wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Schmutzwasser

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die Zentrale Abwasserkanalisation von Leezen. Im südlichen Bereich des mittig im Plangebiet gelegenen Grünstreifens wird ein neues Abwasserpumpwerk errichtet. Von hier aus wird das Abwasser in das im Südosten gelegene Abwasserpumpwerk weitergeleitet und von dort in die Abwasserdruckleitung in der Görslower Straße eingeleitet. Das im Südosten des Planbereiches bereits vorhandene Abwasserpumpwerk muss lagemäßig aufgrund der Straßenanbindung an die Görslower Straße umverlegt werden.

Wasser-/ Löschwasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Wohngebietes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz abzusichern. Die Löschwasserversorgung ist zum einen über die Bereitstellung aus dem öffentlichen Netz zu gewährleisten (Hydranten). Aus dem öffentlichen Netz kann jedoch in der Regel nicht der gesamte Löschwasserbedarf sichergestellt werden. Zur Komplettierung der benötigten Löschwassermenge ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne im Gebiet notwendig. Der geplante Standort der Zisterne befindet sich mittig im Plangebiet im nördlichen Bereich des Grünstreifens, von hier aus kann der 300 m Löschbereich abgesichert werden. Es ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützenden Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300 m erfassen. Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen. Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt sind, müssen gemäß § 5 Abs. 4 LBauO MV mit Feuerwehrezufahrten geplant werden. In der Ortsmitte befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr von Leezen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Teilen in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Leezen. Er wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im Rahmen der Bauleitplanung unter Einhaltung von Auflagen zulässig ist. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird sich hierzu, auch in Auswertung des Fachbeitrages Wasserrahmenrichtlinie, im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB äußern.

Drainageanlagen

Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, § 12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBl. I, S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen. Dränleitungen gehören nicht zum Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes, sondern werden durch die Flächeneigentümer unterhalten. In dem hier vorliegenden Fall ist nicht auszuschließen, dass die Entwässerung der angrenzenden Wohnbebauung zumindest teilweise über diese Dränleitungen erfolgt. Der Wasser- und Bodenverband kann ggf. die Aufrechterhaltung des bestehenden Entwässerungsregimes unter Beachtung des vorhandenen Drainagesystems fordern. Das Erschließungsprojekt für das neue Baugebiet hat diesen Tatbestand zu berücksichtigen, um die umliegende Wohnbebauung ggf. nicht von der Entwässerung abzuschneiden.

Elektroenergie

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig wird. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wohnkomplex komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch vorhandene E-Kabel gequert werden könnte. Ein Standort für eine Trafostation wurde im B-Plan im südlichen Bereich der Grünfläche vorsorglich festgesetzt. Die gewählten Dachneigungen und die Ausrichtung der Gebäude lassen die Nutzung von PV-Strom zu. Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten werden eine Vielzahl von Bauherren in die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher investieren. Um die Solarstromerzeugung zu optimieren sollten die Bauherren bei der Dachgestaltung die maximale Ausschöpfung des Solarpotentials beachten (z.B. Dächer ohne Gauben).

Telekommunikation

Das gesamte Plangebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des geplanten Wohngebietes medientechnisch abgesichert sein wird. Es ist zu beachten, dass gegebenenfalls die geplante Baufläche durch Post- oder Telekomkabel gequert werden könnte.

Müllentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Im zu entwickelnden Plangebiet kann auf die Ausweisung eines Wertstoffbehältersystems verzichtet werden, wenn im näheren Umfeld eine Containerstandfläche vorhanden ist.

Beheizung

Zur Beheizung der Gebäude werden keine Vorgaben gemacht. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Gas-Niederdruck- und Gas-Mitteldruckleitungen der Hansewerk AG. Eine Beheizung der Gebäude mit Erdgas wäre möglich, wenn die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger Gasleitungen im Rahmen der Gebietserschließung mit verlegt. Momentan ist davon aber nicht auszugehen. Vielmehr wird unter den aktuell zu erwartenden Gegebenheiten der Energieknappheit auf alternative Beheizungsmethoden innerhalb des Bebauungsplanes abgestellt werden. Als umweltfreundliche Beheizungsmethoden wäre die Solarthermie, Blockheizkraftwerke oder Wärmepumpentechnologien zu nennen. An dieser Stelle sei auf die Studie zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung im Wohngebiet „Groth Moor“ der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern vom April 2022 verwiesen. Hier werden eine Vielzahl von Möglichkeiten der Energie- und Wärmeversorgung unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der wirtschaftlichsten Versorgungslösungen gegenübergestellt. Aufgrund der überwiegenden Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Leezen sind die Regelungen und Auflagen des Trinkwasserschutzes einzuhalten, so sind Erdwärmepumpenbohrungen in der Trinkwasserschutzzone III nicht gestattet.

10.3 Grünordnerische Bewertung und Festsetzungen

10.3.1 Vorhandene Grünstrukturen und Ausgleich

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzflächen am Siedlungsrand der Ortschaft Leezen. Im Norden, Westen und Osten schließen sich Hausgartenstrukturen des Siedlungsbereiches an den B-Plan an. Lineare Gehölzstrukturen in Form von Siedlungshecken

erstrecken sich zu der umliegenden Wohnbebauung. Ein Nutzgarten im nordöstlichen Plangebiet ist gekennzeichnet durch Obstbäume, Beete, Schuppen und Rasenflächen. Die linear zur Straße „Zum Sperlingsfeld“ verlaufende Siedlungshecke wird aus städtebaulichen Gründen gerodet und entsprechend der gesetzlichen Regelungen vollständig ausgeglichen. Diese Hecke unterliegt einem sehr hohen Siedlungsdruck durch die entstehende neue Bebauung, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass die Hecke im Laufe der Zeit als abgängig eingeschätzt wird. Ein entsprechender Ausgleich wurde im B-Plan festgesetzt. Weitere wertvolle geschützte Gehölzbestände sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Um die Eingriffe in räumlich-funktionalen Bezug zu kompensieren, wird u.a. eine Begrünung des Plangebietes vorgesehen. Neben Hochstammpflanzungen an den Straßen werden an den nördlichen und südlichen Randbereichen private Gehölzstreifen vorgesehen. In diesen Gehölzstreifen ist die Errichtung von jeglichen Nebenanlagen untersagt, um die Entwicklung der Siedlungshecke nicht zu behindern.

10.3.2 Landschaftsbild

Der Ort Leezen ist durch eine typische Bebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Am Ortsrand wurden in den 1990-iger Jahren neue suburbane Baugebiete entwickelt. Die Umgebung ist geprägt durch große intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

10.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung und zum Ausgleich gemäß § 1a des Baugesetzbuches Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb von Plangebieten im Bebauungsplan festgesetzt.

Außer den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) werden in der Regel Minimierungsmaßnahmen, die die Topographie, die Durchlässigkeit des Bodens, den Schutz des Grundwassers und der Fauna und Flora sowie des Landschaftsbildes betreffen, festgesetzt.

Vermeidungs-und Schutzmaßnahmen:

- Standfester Schutzzaun während der Bauausführung an den flächigen Gehölzbeständen mit mindestens 2 m Höhe. Beachtung der DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB. (§ 1).
- Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten und Fledermäuse nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (< 2.700 K) zurückzugreifen. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein (V_{AFB1}).
- Bei Gehölzentnahmen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis 30. September einzuhalten (V_{AFB2}).
- Der Beginn der Erschließungsarbeiten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ist außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 31. August durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Bodenbrüter vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutzeit zu vermeiden. Geeignete Vergrämuungsmaßnahmen können umgesetzt werden. Ungenutzte Bauflächen sind regelmäßig zu mähen um eine Besiedlung im Baufeld vorzubeugen (V_{AFB3}). Ungenutzte Bauflächen sind regelmäßig zu mähen.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

A 1: Anpflanzung von Einzelbäumen an Planstraßen

Lage: Gemarkung Leezen, Flur 11 und 13

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden an den Planstraßen **28** standortgerechte kleinkronige **Laubgehölze** in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. gepflanzt.

Gehölzliste kleinkroniger Sorten:

- Feldahorn (*Acer campestre*) 'Elsrijk',
- Mehlbeere (*Sorbus aria*) 'Magnifica'
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) 'Frans Fontaine', Säulenform

A 2: Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlicher Grünfläche

Lage: Gemarkung Leezen, Flur 11 und 13

Auf der öffentlichen Grünfläche sind **4** standortgerechte heimische **Laubgehölze** in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Gehölzliste:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Die Pflanzstandorte sind entsprechend der Ausführungsplanung festzulegen und können von der Darstellung im B-Plan abweichen. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

A 3: Anlage einer freiwachsenden Siedlungshecke am südlichen Plangebietsrand

Lage: Gemarkung Leezen, Flur 11

Am südlichen Plangebietsrand sind zwei 2-reihige freiwachsende **Hecken** mit einer Größe von **652 m² und 458 m²** (Σ 1.110 m²) aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen. Die Länge beträgt in der Summe 222 m (130 m + 92 m) und die Breite 5 m.

Es sind fruchte- und dornenreiche Straucharten zu wählen, sodass sich langfristig eine dichte artenreiche Hecke entwickelt. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind versetzt in den Reihen und pro Grundstück ist mindestens ein Heister zu pflanzen.

Gehölzliste Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)

Gehölzliste Heister, 2 x v., 150 – 175 cm, o. B.

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

A 4: Anlage einer freiwachsenden Siedlungshecke am nördlichen Plangebietsrand

Lage: Gemarkung Leezen, Flur 13

Am nördlichen Plangebietsrand ist eine 2-reihige freiwachsende **Hecke** mit einer Größe von **1.078 m²** aus standortgerechten heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen. Die Länge beträgt ca. 219 m und die Breite 5 m.

Es sind fruchte- und dornenreiche Straucharten zu wählen, sodass sich langfristig eine dichte artenreiche Hecke entwickelt. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Heister sind versetzt in den Reihen und pro Grundstück ist mindestens ein Heister zu pflanzen.

Gehölzliste Sträucher, 2 x v., 80 - 100 cm, o. B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)

Gehölzliste Heister, 2 x v., 150 – 175 cm, o. B.

- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen. Die Hecken sind in Richtung freie Landschaft mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Abbau der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur aber frühestens nach 5 Jahren. Es kann auch eine Grundstückseinfriedung als Schutz gegen Wildverbiss dienen.

Die Hecken sind max. 1 x pro Jahr im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zu schneiden. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der dauerhafte Erhalt.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Verbleibendes Defizit

Im Umfang von 38.549 ha KFÄ sind weitere funktionsbezogen Maßnahmen zu erbringen. Es wird an eine anerkannte Flächenagentur gemäß der Ökokontoverordnung M-V und § 15 BNatSchG die Kompensationsverpflichtung mittels schuldbefreiender Wirkung abgetreten. Die Landgesellschaft M-V mbH als anerkannte Flächenagentur ist privilegiert die Kompensationsverpflichtungen Dritter, in diesem Fall der LGE M-V GmbH, zu übernehmen. Dazu wird eine vertragliche Sicherung zwischen dem Eingriffsverursacher und der Landgesellschaft M-V erfolgen.

Ausgleichsmaßnahme Artenschutz (entspricht A 3 und A 4)

A_{AFB1} Anlage von zwei 2-reihigen freiwachsenden Siedlungshecken aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten am südlichen und nördlichen Plangebietsrand. Es sind fruchte- und dornenreiche Straucharten zu wählen, sodass sich langfristig eine dichte artenreiche Hecke entwickelt. Diese Maßnahme dient der Sicherung der Artenvielfalt im Plangebiet.

10.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Fassadengestaltung

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. Für die Fassaden sollen die den Wohngebäudebestand des Umfeldes prägenden Materialien, wie heller Putz, Ziegelmauerwerk und Holz (hier nur in einem Verhältnis bis zu max. 20% der Wandhauptflächen) fortgeführt werden. Mineralische Fassaden sind sowohl verputzte als auch Sichtsteinfassaden. Hierzu wurde der Farbcode des NCS (Natural Color System) festgesetzt. Für die Ziegelfassaden wurde ein breites Farbspektrum vorgegeben, welches eine vielfältige und harmonische Gestaltung der Gebäudefassaden ermöglicht.

Zur Verhinderung eines Materialmixes auf zu engem Raum wird für die Gestaltung von Garagen die Übereinstimmung mit der Außenwandgestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes vorgegeben. Damit soll sich das Nebengebäude unauffälliger und harmonischer in die Gesamtbebauung des Grundstücks einfügen und das Grundstücksarrangement als wahrnehmbar zusammengehörig erscheinen. Selbiges gilt sinngemäß für die Fassadengestaltung von Doppel- und Reihenhäusern.

Solar- und PV-Anlagen werden an Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen für unzulässig erklärt, um die harmonische Wirkung der Gebäudefassaden nicht zu stören.

Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen werden breit gefächert festgesetzt. Dies erleichtert gegebenenfalls die Ausrichtung der Dächer unter dem Gesichtspunkt angestrebter solarer Einstrahlungsgewinne. Die Dachlandschaft bleibt somit für die Bauherren flexibel und wird über die geregelten Trauf- und Firsthöhen der Gebäude entwickelt. Die Festsetzungen eröffnen für die Bauherren ein breites Spektrum für die Dachlandschaften und somit zufriedenstellende Wahlmöglichkeiten bezüglich der Baukörperkubatur und äußeren Gestaltung der Gebäude. Mit den Festsetzungen kann u.a. ein Gebäude im Bungalowstil errichtet werden, aber auch Steildächer mit einem ausgebauten Dachgeschoss sind aufgrund der Firsthöhe von bis zu 9,50 m (WA 1 und WA 2) bzw. 12,50 m (WA 3) möglich. Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude erfolgt mit der Zielsetzung, keine unverhältnismäßig hohen Dächer zuzulassen. Durch die gewählten Höhenvorgaben wird zur bestehenden Bebauung im Ort Leezen hin vermittelt.

Um auch eine Flexibilität innerhalb der Dachmaterialien sicherzustellen werden die im norddeutschen Siedlungsraum vorherrschenden Baustoffe, wie unglasierte Dachziegel und Dachpfannen in den Farben Rot und Anthrazit festgesetzt. Ebenso sind für Nebendachflächen (z.B. Gauben, Vordächer, Nebenanlagen, Wintergärten, Garagen und Carports) nicht reflektierende Metaldacheindeckungen, Glas und bituminöse Baustoffe sowie bepflanzte Gründächer zulässig. Damit steht den Bauherren ein breites Spektrum an Dachmaterialien zur Verfügung. Nicht erwünscht sind untypische Farbgebungen der Dachflächen, wie Grün, Blau, Gelb etc. Diese Farben unterliegen einem kurzlebigen Trend und würden auf lange Sicht die Farbgebung der Siedlung punktuell stark stören.

Solar- und Photovoltaikanlagen mit Antireflexionsbeschichtung sind zulässig, um den individuellen privaten Klimaschutz zu befördern.

Einfriedungen/Sichtschutzanlagen

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Weiterhin werden Gabionenwände als Grundstücksabschluss zu den öffentlichen Straßen für unzulässig erklärt. Diese Art der Einfriedung ist im dörflichen Umfeld von Leezen untypisch und würde den angestrebten offenen Grundstückscharakter stören. Das Regenrückhaltebecken ist aus Gründen der Sicherheit vollständig einzuzäunen.

Die Festsetzung der Sichtschutzanlagen von Standorten der Restmüllbehälter dient einer einheitlichen Grundstücksgestaltung.

Gestaltung der Verkehrsanlagen

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Leezen sind sowohl Asphalt-, als auch Pflasterbefestigungen vorhanden.

Gestaltung der Einfahrten und des Verkehrsgrüns

Zur Optimierung der privaten Grundstücksgestaltung wurde die maximal zulässige Breite und Anzahl der Grundstückszufahrten und die individuelle Anpassung des Verkehrsraumes geregelt. Es wird zur ausgewogenen Grundstücksgestaltung festgesetzt, dass die Verschiebbarkeit von Grundstückszufahrten und damit auch der öffentlichen Parkstände und Pflanzflächen der geplanten Straßenbäume auf Nachweis der Erforderlichkeit zulässig ist.

Gestaltung der Vorgarten- und Gartenbereiche

Um den dörflichen Charakter im Wohngebiet zu betonen, ist es Wille der Gemeinde eine Vorgartenzone festzusetzen, die begrünt wird. Aus diesem Grund ist auch in diesem Bereich die Errichtung von Carports oder Garagen unzulässig. Aus Gründen der Bodenökologie ist die vollständige Bekiesung der Vorgarten- und Gartenfläche (Schottergärten) unzulässig.

Oberirdische Tanks/Behälter

Zur Sicherstellung einer ausgewogenen Grundstücksgestaltung hat die Gemeinde festgesetzt, dass die Aufstellung von oberirdischen Behältern und Tanks unzulässig ist.

Gestaltung von Werbeanlagen

Um gestalterische Ruhe im Wohngebiet zu gewährleisten, werden nur kleinflächige und unauffällige Werbeanlagen zugelassen.

11.0 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Denkmalschutz

Baudenkmale:

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Naturdenkmale:

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt, der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises

Ludwigslust-Parchim, sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass der Planbereich keine Naturdenkmale aufweist.

Bodendenkmale:

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Im Bereich des Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt.

Die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals / der Bodendenkmale ist gemäß den aktuell geltenden Richtlinien für archäologische Maßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern durchzuführen. Beginn und Ende der fachgerechten Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals/ der Bodendenkmale sind jeweils mit einer Vorlaufzeit von 5 Werktagen beim Dezernat Praktische Archäologie des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern anzuzeigen. Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 (1) ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht das Erfordernis/ Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 (6) DSchG M-V besteht. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale erhält man beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Im August 2022 wurden archäologische Voruntersuchungen innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Ergebnisdarstellung:

Zwischen dem 01.08. und 04.08.2022 wurden im Bereich des Fundplatzes Leezen im Rahmen einer Voruntersuchung drei Baggerschnitte (Gesamtlänge 239,8 m) aufgezogen und dabei zwölf Befunde der Römischen Kaiserzeit freigelegt. Bei den Befunden handelt es sich um vier Gruben, fünf Feuerstellen, eine Pfostenstelle sowie zwei Grabenabschnitte. Der Graben, der als Gehöfteinfriedung gedient haben könnte, enthielt 181 der insgesamt 187 geborgenen Keramikscherben. Sie lassen sich der fortgeschrittenen älteren Römischen Kaiserzeit zuordnen. Von besonderem Interesse ist eine Scherbe mit der Nachbildung einer an römischen Bronzekesseln vom Typ Eggers 46 üblichen Maskenattachen. Als nichtkeramische Funde stammen aus dem Graben vier Eisenschlacken, Brandlehmbröckchen, vier mögliche Schleifsteine sowie das Bruchstück einer Flintklinge. Darüber hinaus sind als Lesefunde von der gesamten Untersuchungsfläche ein Klopff- und ein Reibstein zu nennen.

12.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Privateigentum bzw. im Eigentum der Gemeinde sowie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bereich Görslower Straße).

13.0 Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

14.0 Immissionsschutz

Im Zuge der Planung wurde zur Sicherung und zum Nachweis gesunder Lebensbedingungen eine schalltechnische Untersuchung in Form einer Schallimmissionsprognose (SIP) durchgeführt. Es wurden die Auswirkungen durch Lärm auf das geplante Bebauungsgebiet prognostiziert. Das Gutachten beschreibt den ungünstigsten Fall bezüglich des öffentlichen Verkehrs im Einwirkungsbereich durch maximale Emissionsansätze.

Die Prognose liegt seit dem 29.11.2021 mit folgendem Ergebnis vor:

Durch das neu geplante Wohngebiet werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Bestand nicht erhöht. Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs ein. Mit der Errichtung von Wohngebäuden entsteht ein wohnanlagenbezogener Verkehr, der im Bereich der Zufahrt für das Wohngebiet auf die bestehende Wohnbebauung zurückwirkt. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt für die Quellenart Straßenverkehr für das Plangebiet des B-Planes entsprechend der DIN 18005 unter Berücksichtigung des erzeugten Verkehrs. Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet mit Ausnahme des östlichen Baufeldes WA1 für den Tageszeitraum zwischen 45 und 52 dB(A) und für den Nachtzeitraum zwischen 40 bis 45 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags / nachts 55 / 45 dB(A) werden im Plangebiet überwiegend eingehalten. Eine Überschreitung bestand im östlichen Bereich des Baugebiet WA 1, welches unmittelbar an die Landesstraße anschließt.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde die Baugrenze des östlichen Baufeldes WA1 verkleinert und das Baufenster bis an die Grenze des Lärmpegelbereiches II zurückgezogen. Zwei ursprünglich in Richtung der Görslower Straße geplante Baugrundstücke entfallen somit aus Gründen des Schallschutzes.

Zur Sicherstellung gesunder Lebensbedingungen wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Es wurden u.a. Vorgaben und Mindestabstände für Klimageräte, Kühlgeräte bzw. Wärmepumpenanlagen festgesetzt.

15.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Leezen umfasst eine Fläche von ca. 4,14 ha.

Flächenverteilung innerhalb des Plangeltungsbereiches:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| • Grundstücksfläche incl. priv. Grün: | 32.294 m ² |
| • geplante Erschließung: | 6.546 m ² |
| • Grünflächen öffentlich: | 1.295 m ² |
| • Ver- und Entsorgung: | 1.303 m ² |

Gesamt: 41.438 m²

16.0 Verfahrensstand

Am **13.11.2019** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnbebauung Groth Moor“ gefasst. Der Beschluss wurde am **22.11.2019** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. 11/2019 bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem **30.09.2021** vor. Einwände wurden nicht vorgebracht. Hinweise wurden beachtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **20.09.2021** bis zum **22.10.2021** in Form einer Offenlage durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. 8 am **27.08.2021** sowie im Internet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des § 4 (1) BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, erfolgte ab der **34. KW 2021**.

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange, der Bürgerinnen und Bürger und aus den erstellten Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auf der Gemeindevertretersitzung am **16.01.2024** haben die Gemeindevertreter dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4 (2) BauGB, erfolgt ab der **10. KW 2024**.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB findet in der Zeit vom **04.03.2024** bis zum **12.04.2024** statt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Crivitz Nr. 2 am **23.02.2024** sowie im Internet.

Im Rahmen der Offenlagen wurden von Bürgern geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am die Abwägung zu den Stellungnahmen des Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Aufstellungsbeschluss:	13.11.2019
frühzeitige Bürgerinfo § 3(1) BauGB (Auslegung):	20.09.2021 – 22.10.2021
frühzeitige Behördeninfo § 4(1) BauGB:	ab 34. KW 2021
Entwurfs-/ Offenlagebeschluss:	16.01.2024
Behördenbeteiligung § 4(2) BauGB:	ab 10. KW 2024
Offenlage § 3(2) BauGB:	04.03.2024 - 12.04.2024
Abwägungs-/Satzungsbeschluss:

aufgestellt: 30. April 2020
fortgeschrieben: 10. Juni 2020, 20. Oktober 2020, 23. März 2021, 30. April 2021, 28. Mai 2021
16. Juni 2021, 18. August 2021, 07. Dezember 2021, 07. September 2022,
02. Februar 2023, 21. April 2023, 10. Mai 2023, 26. Mai 2023, 02. Juni 2023,
12. Juni 2023, 10. Oktober 2023, 24. Oktober 2023, 25. Januar 2024

Leezen,
(Ort, Datum)

M. Müller
(Bürgermeisterin)

(Siegel)

Entwurfssfassung
Öffentliche Auslegung

Stand: 25.01.2024