

Gemeinde Ankershagen  
Landkreis Mecklenburgische Seen-  
platte

**Begründung**

nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBL. I. S. 3634), zur Satzung

über den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1**  
**\*Zum Tannenber\***

Nördlich von Rumpshagen,  
ehemaliges Sozialgebäude

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung**

Bearbeitet:

ign waren GbR  
Siegfried-Marcus-Str. 45 · 17192 Waren (Müritz)  
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), den 06.05.2020

## Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	3
1.1	Lage des Plangebietes .....	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Zweck des Bebauungsplanes .....	4
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	4
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	5
1.6	Inhalt der Satzung.....	5
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	6
1.7.1	Erschließung.....	6
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	7
1.7.3	Brandschutz.....	7
1.7.4	Denkmalschutz .....	7
1.7.5	Altlasten/Kampfmittel .....	8
1.7.6	Immissionen .....	8
1.7.7	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	9
1.7.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	9
1.8	Durchführung der Maßnahme .....	10

## 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ankershagen im Ort Rumpshagen, auf dem Flurstück 319 in der Flur 2 der Gemarkung Rumpshagen. Es ist umgeben von den Weideflächen der Alpakas der angrenzenden „Müritz-Alpaka – Alpakaufzucht und -verkauf“.

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil der Fläche der ehemaligen LPG Tierproduktion Rumpshagen, hier das ehemalige Sozialgebäude und das Nebengebäude. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.677 m<sup>2</sup>.



### 1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die Eigentümer des Grundstückes und gleichzeitiger Inhaber der „Müritz-Alpaka – Alpakaufzucht und -verkauf“ hat das in der Vergangenheit bisher leerstehende ehemalige Sozialgebäude der LPG, Instandhalten, renovieren und einer Folgenutzung zuführen können. Das Plangebiet soll zukünftig als Wohngrundstück mit der entsprechenden Wohnbebauung und notwendigen Nebenanlagen genutzt werden können. Dazu sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 03.03.2020 durch die Gemeindevertretung Ankershagen.

### **1.3 Zweck des Bebauungsplanes**

Die zu überplanende Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 \*Zum Tannenbergr\* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung eines Wohngebäudes und die weitere Nutzung des Grundstückes als „Allgemeines Wohngebiet“.

### **1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

Eine bereits bestehende bauliche Anlage im Außenbereich soll umgenutzt und einer ständigen Nutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Ankershagen besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan. Ein Entgegenstehen von Darstellungen in diesen Plänen ist damit nicht gegeben.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 \*Zum Tannenbergr\* wurde am 03.03.2020 gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634).

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach §30 Abs. 1 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan nach §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen.

Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB geben, um den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Mit der zweiten Stufe des Verfahrens wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt und entsprechend der Umweltbericht erstellt.

## 1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de) vom 14.04.2020, bearbeitet ign waren GbR

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand des Ortes Rumpshagen und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 319, der Flur 2 der Gemarkung Rumpshagen. Zu DDR-Zeiten war hier der Standort der LPG mit dem Sozialgebäude, einem Nebengebäude und den in der Nähe liegenden Stallungen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt nur das ehemalige Sozialgebäude, heute als Wohngebäude genutzt und ein Nebengebäude. Die unmittelbare Umgebung der Gebäude wird, wie in einem Wohngebiet üblich, als Grün- und Freizeitfläche genutzt. Außerhalb des Geltungsbereiches schließen sich die Grün- und Weideflächen des Alpakahofes an. Die Zuwegung zum Wohngrundstück wird in den Geltungsbereich aufgenommen.

## 1.6 Inhalt der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 \*Zum Tannenber\* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes mit entsprechenden baulichen Anlagen zur Wohnbebauung und den untergeordneten Nebenanlagen.

### *Art der baulichen Nutzung*

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 \*Zum Tannenber\* in Festlegung der zukünftigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um die Eigenart des Wohngebietes aufgrund seiner tatsächlichen Nutzung und der Bestandssicherung zu schützen wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltung

- Tankstellen

Es ist nur ein Wohnhaus mit maximal einer Wohnung und untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*Maß der baulichen Nutzung*

Die Grundfläche wird entsprechend des Bestandes und der weiter geplanten Vorhaben auf 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Inbegriffen sind hier die Grundfläche der vorhandenen Gebäude und eine sich an das Haupthaus anschließende Terrasse. Eine Überschreitung der Grundfläche um 50% wird nicht ausgeschlossen, da auch die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen darüber hinaus möglich sein soll. Da angrenzend an das Wohngebiet keine weiteren baulichen Anlagen vorhanden oder geplant sind, wird die Baugrenze ohne Abstand zur Planbereichsgrenze festgesetzt.

Entsprechend den vorhandenen Bestandsgebäuden wird eine maximale Firsthöhe von 3,30 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes (öffentliche Verkehrsfläche Straße „Zum Tannenber“) festgesetzt. Es ist nur eine offene Bauweise zulässig.

*Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nutzer des Grundstückes*

Da die Zuwegung zum zukünftigen Wohngrundstück auch die dahinterliegenden Flächen erschließt und der Eigentümer nicht gleich Nutzer des Wohngrundstückes ist, wird hier das Geh- und Fahrrecht für den Nutzer festgesetzt. Damit ist die Erreichbarkeit des Grundstückes gewährleistet.

## **1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.7.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Tannenber“ zu erreichen. Durch die bestehende Zuwegung ist das Grundstück erschlossen.

*Öffentlicher Personennahverkehr*

Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs liegt an der Bundesstraße 192, im Ort Möllenhagen oder Marihn, die stündlich angefahren werden. Die Haltestelle direkt im Ort wird nur als Rufbus oder Schülerbus angefahren.

### **1.7.2 Ver- und Entsorgung**

#### *Trinkwasser*

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung.

#### *Abwasser*

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in einer privaten Kleinkläranlage entsorgt. Die Entleerung der Kleinkläranlage übernehmen bei Bedarf und Beauftragung die Stadtwerke Waren (Müritz).

#### *Regenwasser*

Aufgrund der geringen Versiegelung des Plangebietes von unter 30% der Grundstücksfläche und der unversiegelten umgebenden freien Landschaft wird das unbelastete Regenwasser auf dem Grundstück versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

#### *Elektrische Energie*

Edis versorgt das Plangebiet mit elektrischer Energie. Die Stromversorgung ist bereits gesichert und liegt vor.

#### *Gas*

Eine zentrale Versorgung mit Gas ist im Ort Rumpshagen nicht vorhanden.

#### *Telekommunikation*

Der Ort Rumpshagen ist mit Telekommunikationsleitungen der Telekom ausgestattet.

#### *Abfallbeseitigung*

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Ankershagen wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfallAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

### **1.7.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung kann über die Trinkwasserleitung nicht gewährleistet werden und erfolgt über Löschwasserteiche.

### **1.7.4 Denkmalschutz**

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

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



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

#### **1.7.5 Altlasten/Kampfmittel**

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der entsprechenden Deponie zuzuführen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

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

#### **1.7.6 Immissionen**

Aufgrund des sehr kleinen Plangebietes und der zukünftigen Nutzung als Wohngrundstück mit nur einer Wohnung ist hier nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Belastung durch Immissionen auszugehen.

Das Plangebiet ist von den Flächen der „Müritz-Alpaka – Alpakaaufzucht und -verkauf“ umgeben. Der Alpakastall ist mindestens 50 m von dem Plangebiet entfernt.

Nach dem „Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (KTBL)“ entspricht 1 Alpaka mit einem Alter von mehr als 2 Jahren 0,15 Großvieheinheiten (GV). Die Alpakas werden auf einer ausreichend großen Weidefläche gehalten. Die Abgrenzung zu den Weideflächen ist nach Norden und Osten des zukünftigen Wohnhauses mindestens 30 m entfernt. Alpakas sind Schwielensohler und verursachen durch die weichen Schwielen keine Schäden an der Weide oder Geräusche bei der Bewegung. Alpakas suchen zum Misten immer wieder die gleichen Stellen auf. Der Kot ist nahezu geruchlos, da er einen sehr geringen Gehalt an organischem Material hat. Eine Geruchsbelästigung kann hier ausgeschlossen werden.

Alpakas sind sehr ruhige Tiere. Sie verständigen sich nur mit einer Reihe von Ohr-, Schwanz- und Körperstellungen, als auch durch arteigenes Summen. In der Regel sind sie jedoch lautlos und ruhig. Auch hier sind Beeinträchtigungen durch die benachbarte Alpakahaltung auszuschließen.



### 1.7.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch die zukünftige Nutzung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch Versiegelung beeinträchtigt. Die verbleibenden unversiegelten und begrünten Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

### 1.7.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturparke und Naturdenkmale sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

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

*MUE 08076*

Naturnahe Feldhecke

Das Biotop liegt südwestlich des Plangebietes auf einem privatem Grundstück. Es zählt nicht zur Nutzfläche des künftigen Wohngrundstückes und wird vom Plangebiet durch eine weitere Hecke und die Weideflächen getrennt. Das Vorhaben stellt keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Biotop dar.

*MUE 08085*

Permanentes Kleingewässer; Gehölz; Pappel; Weide

Das Biotop liegt rd. 100 m südöstlich des Plangebietes. Es steht nicht in Verbindung mit dem Vorhaben und ist durch die vorhandene Bebauung in der Nähe und die umgebende Nutzung bereits vorbelastet. Das Vorhaben stellt keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Biotop dar.

*MUE 08072 und MUE 08067*

Permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht; Großseggenried, Weiher

Die Biotope liegen rd. 200 m südöstlich des Plangebietes. Sie liegen in der Ortsmitte und gehören zum Gutshausareal. Durch die umgebende Bebauung und Nutzung sind die Biotope vorbelastet. Aufgrund der Entfernung stellt das geplante Vorhaben keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Biotope dar.

Außerhalb eines 300 m Radius um den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotop. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotop durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

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

- **Küsten- und Gewässerschutz**

*Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

*Trinkwasserschutz*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

*Abwasserbeseitigung*

Das anfallende Abwasser wird auf dem privaten Grundstück einer Kleinkläranlage zugeführt.

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind aufgrund ihrer Entfernung vom Plangebiet nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Bäume vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Der Bereich innerhalb des Bebauungsplanes wird stetig als Freizeitfläche genutzt. Die Grünfläche wird als Zierrasen eingestuft. Weitere Strukturen, wie z.B. Bäume, Hecken oder Gewässer sind nicht vorhanden. Eine Prüfung Vorort ergab keine Spuren von Schwalben oder Fledermäusen in oder an den vorhandenen Gebäuden. Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen.

Der Horst eines Weißstorches hat in der Ortsmitte seinen Standort. Flächen, die der Weißstorch frequentiert sind nicht betroffen, da bereits versiegelte Flächen für das Vorhaben genutzt werden und keine weiteren Freiflächen überplant werden.

## 1.8 Durchführung der Maßnahme

Der Vorhabenträger ist der Eigentümer des Grundstückes. Im Durchführungsvertrag wird die Ausführung des Bauvorhabens geregelt.

## **2 Umweltbericht**

### **2.1 Einleitung**

Nach § 2a Satz 1 Nr. 2 ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. In dem Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt in enger Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

#### **2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die rechtliche Grundlage zur Nutzung des Wohngrundstückes mit den entsprechenden baulichen Anlagen zu schaffen und eventuelle Auswirkungen des Vorhabens aufzuzeigen und ggf. zu vermeiden oder zu verringern.

##### *Art der baulichen Nutzung*

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 \*Zum Tannenberg\* wird als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Anlagen für die Verwaltung
- Tankstellen

Es ist nur ein Wohnhaus mit maximal einer Wohnung und untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### *Maß der baulichen Nutzung*

Die Grundflächenzahl wird entsprechend des Bestandes und der weiter geplanten Vorhaben auf 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Inbegriffen sind hier die Grundfläche der vorhandenen Gebäude und eine sich an das Haupthaus anschließende Terrasse. Eine Überschreitung der Grundfläche um 50% wird nicht ausgeschlossen, da auch die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen darüber hinaus möglich sein soll.

Entsprechend den vorhandenen Bestandsgebäuden wird eine maximale Firsthöhe von 3,30m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes (öffentliche Verkehrsfläche Straße „Zum Tannenberg“) festgesetzt. Es ist nur eine offene Bauweise zulässig.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.677 m<sup>2</sup>. Ca. 350 m<sup>2</sup> der Fläche sind bereits mit baulichen Anlagen, einem Wohngebäude und einem Nebengebäude, überbaut. Um

eine Befestigung der Zufahrt zuzulassen, werden insgesamt aber 450 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt. Insgesamt können dadurch immer noch weniger als 30 % des Plangebietes, inklusive des Bestandes, versiegelt werden.

### **2.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist, die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt soweit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Wie folgt werden die planungsrelevanten Ziele und Maßgaben des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt:

Bodenschutzklausel nach §1a BauGB

- Nutzung des baulich vorgeprägten Standortes der ehemaligen Tierproduktionsanlage
- Begrenzung der überbaubaren Fläche durch Grundflächenzahl und Baugrenzen auf das notwendige Maß

Vorgaben zur Kompensation nach § 15(3) BNatSchG

- Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes für Ausgleichsmaßnahmen bzw. Nutzung direkt an das Plangebiet angrenzender Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt nur das Sozialgebäude eines ehemaligen LPG-Standortes, heute als Wohngebäude genutzt, und ein Nebengebäude. Die unmittelbare Umgebung der Gebäude wird, wie in einem Wohngebiet üblich, als Grün- und Freizeitfläche genutzt. Die Grünfläche wird als Zierrasen bewertet. Weitere umwelt- oder naturschutzrelevante Strukturen weist der Geltungsbereich nicht auf.

#### *Boden und Fläche*

Die gesamte Fläche liegt im Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte. Bestimmend ist hier eine wellige bis teils kuppige Moränenlandschaft, die durch nach Süden und Westen verlaufende Becken und Täler strukturiert wird. Das Plangebiet zählt zur Großlandschaft Oberes Tollensegebiet. Hier verzahnen sich die verschiedensten morphogenetischen Formen wie (kuppige bis wellige) Grundmoräne, Endmoränenzüge, Sander, Gletscherzungenbecken, glazifluviale Rinnen und glazigene Senken und Becken, so dass eine große standörtliche und landschaftliche Vielfalt gegeben ist. Im Rückland der Seenplatte überwiegen lehmige Böden der Moränengebiete.

Der Bodentyp des Plangebietes lässt sich den sickerwasserbestimmten Lehmen und Tieflehmen zuordnen. Die Grundwasserneubildungsrate wird als mittel bewertet. Die Bodenfunktionsbereiche weisen eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Versiegelungen sind auf der Fläche bereits vorhanden.

### *Wasser*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gewässerschutzstreifen. Gewässer II. Ordnung werden nicht berührt

### *Klima/Luft*

Das Klima wird an diesem Standort als warm und gemäßigt klassifiziert. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8.3 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 558 mm. Das Vorhaben wirkt sich aufgrund seiner geringen Größe und der exponierten Lage nicht auf das herrschende Klima und die Luftqualität aus. Die Nutzung umfasst eine übliche Wohnnutzung und die damit einhergehenden nicht wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung.

### *Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt*

Fauna, Flora und somit die biologische Vielfalt im Plangebiet werden bestimmt durch die bestehende Nutzung der Fläche. Durch die bestehende Nutzung sind hier nur Arten vorhanden, die sich dieser Nutzung anpassen können. Geschützte Tiere und Pflanzen sind im Plangebiet nicht zu finden. Eine Beeinträchtigung durch die Nutzung wird daher ausgeschlossen. Da die Nutzung der baulichen Anlagen bereits besteht und die natürliche Umgebung sich entsprechend der Nutzung angepasst hat, bleibt die jetzt vorhandene biologische Vielfalt erhalten und kann sich durch eventuelle Begrünung des Grundstückes zunehmen oder sich verändern.

### *Landschaftsbild*

Das landschaftliche Erscheinungsbild ist geprägt durch die große, zusammenhängende landwirtschaftliche Dauergrünlandfläche im direkten Anschluss an die vorhandene ländliche Bebauung. Auf dieser Fläche sind keine strukturierenden Formen wie Gehölzbestand, offene Gewässer oder bauliche Anlagen vorhanden. Als weiteres einzelstehende Gebäude sind die Stallanlage und Nebengebäude des Alpakahofes zu benennen. Alle bestehenden baulichen Anlagen stehen im Zusammenhang mit dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb aus DDR-Zeiten und sind bereits im Bestand vorhanden. Der Planbereich liegt in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns wird das Plangebiet als sehr hoch eingestuft.

### *Mensch*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein einzelnes Wohnvorhaben in einem bestehenden Gebäude zwischen der vorhandenen Wohnbebauung des Ortes und der landwirtschaftlichen Fläche des ansässigen Alpakahofes. Die zukünftige Nutzung entspricht der Nutzung eines allgemeinen Wohngrundstückes.

### *Kultur- und Sachgüter*

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

### *Schutzgebiete und Schutzobjekte*

Im Plangebiet befinden sich keine nach §18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.3.1 Durchführung der Planung**

#### *Tiere*

Geschützte Tierarten wurden im Plangebiet und in der nächsten Umgebung nicht festgestellt. Tiere, die sich in unmittelbarer Umgebung des jetzigen Wohnhauses aufhalten, sind in ihrer Lebensweise entsprechend angepasst. Ihre Lebensweise wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt oder gestört.

#### *Pflanzen*

Die das Wohnhaus unmittelbar umgebende Grundstücksfläche wird wie bei einer Wohngrundstücksnutzung als Grün- und Freizeitfläche genutzt. Die Grünfläche wird regelmäßig gemäht. Es wurde kein Vorkommen geschützter Pflanzenarten festgestellt. Durch die geplante Nutzung ist die vorhandene Flora nicht beeinträchtigt. Durch eine zusätzliche Bepflanzung und Begrünung des Grundstückes kann sich die Artenvielfalt der Pflanzen vergrößern

#### *Boden, Fläche und Wasser*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden neben den bereits bestehenden baulichen Anlagen nur geringe Flächen zusätzlich versiegelt. Die Lebensraumfunktion des Bodens ist innerhalb der Baufläche bereits in Teilen eingeschränkt. Trotz der vorhandenen und eventuell späteren zusätzlichen Verdichtung wird im Plangebiet die Versickerung gewährleistet, da ausreichende Freiflächen erhalten bleiben. Diese sind begrünt und natürlich gewachsen. Insgesamt wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein notwendiges Maß begrenzt und zusätzliche Versiegelung ausgeglichen. Dafür werden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen erfolgen. Welches in dem weiteren Verfahren dargestellt und festgelegt wird. Die hauptsächliche Versiegelung ist aber bereits vorhanden und soll in ihrem Bestand gesichert werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet und die Maßnahmen zur Kompensation dargelegt. Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Das anfallenden Regenwassers wird auf dem Grundstück versickert.

### *Luft und Klima*

Den klimatisch wirkenden Strukturen im Plangebiet werden aufgrund seiner Randlage zum Dorfgebiet nur eine geringe Bedeutung für Luft- und Klimaverhältnisse beigemessen. Das Vorhaben, was in seiner zukünftigen Nutzung schon besteht, hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Luft und Klima. Es wird die Nutzung eines einzelnen Wohngrundstückes für eine Familie geregelt mit der entsprechend alltäglichen üblichen Nutzung des dazugehörenden Grundstückes.

### *Landschaft*

Das Vorhaben liegt im Randbereich des Ortes Rumpshagen, am Übergang zu den Dauergrünflächen des ansässigen Alpakahofes. Der Planbereich liegt in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Aber im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns wird das Plangebiet als sehr hoch eingestuft. Da hier nur eine Umnutzung bestehender Gebäude erfolgt, kommt es zu keinen weiteren Strukturveränderungen in der Landschaft. Prägend sind hier die Dauergrünlandflächen, die auch weiterhin in ihrem jetzigen Bestand erhalten bleiben.

### *Biologische Vielfalt*

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird vorrangig bestimmt durch die Freizeitnutzung in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses und durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung als Weidefläche. Durch die intensive Nutzung sind hier nur Arten vorhanden, die sich dieser Nutzung anpassen können. Die biologische Vielfalt im jetzigen Bestand wird erhalten bleiben, da keine Erweiterung oder Änderung der bisherigen Nutzung eintreten wird. Es werden sich weiterhin der Nutzung angepasste Arten innerhalb des Plangebietes ansiedeln und ausbreiten können. Durch zusätzliche Begrünung des Wohngrundstückes kann sich die biologische Vielfalt noch erhöhen.

### *Mensch*

Der Bevölkerung wird am Ortsrand ein Wohngrundstück zur Verfügung gestellt. Die Versorgung ist gesichert und der landschaftliche Freiraum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Beeinträchtigende Immissionen für das neue Vorhaben sind nicht zu erwarten, da Immissionen durch Geruch oder Geräusche durch die Alpakahaltung eher eine untergeordnete Rolle spielen. Die Stallanlagen sind in ausreichender Entfernung von mindestens 50 m Entfernung errichtet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Durch die zukünftige Nutzung des bestehenden Gebäudes, mit einer Wohneinheit, ist auch nicht von Beeinträchtigungen gegenüber dem bestehenden Dorf und seiner Einwohner auszugehen.



### *Kultur- und Sachgüter*

Im Plangebiet sind keine zu schützenden Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, wird auf Folgendes hingewiesen:

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

### *Abfälle und Abwasser*

Durch die Nutzung des Wohngebietes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

Die häuslichen Abwässer werden in eine private Kleinkläranlage eingeleitet.

### *Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle*

Die Planung beinhaltet keine Vorhaben für die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Festgesetzt wird ein Wohngebiet mit seinen üblichen Nutzungen.

### *Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen*

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

## **2.3.2 Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung kann das bestehende Gebäude nicht als Wohngebäude genutzt werden. Die derzeitige Nutzung muss aufgegeben werden. Ob und welche Folgenutzung in diesem Bereich des baurechtlichen Außenbereiches noch zu realisieren wäre ist nicht absehbar. Bei Aufgabe der Nutzung und der weiteren Nichtnutzung des Gebäudes ist zu einem nicht bestimmbareren Zeitpunkt der Verfall und ein Rückbau des Gebäudes vorhersehbar. Eine planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude ist dann nicht gegeben.

## **2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen sind im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

### *Maßnahmen zum Bodenschutz*

- Begrenzung der überbaubaren Fläche durch Festsetzung der Grundfläche

- Nutzung einer bereits versiegelten Fläche
- Bestandssicherung; minimale Nachverdichtung

#### *Maßnahmen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft*

- Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe nach Bestand

#### *Kompensationsmaßnahmen*

- Anpflanzgebote auf den privaten Grundstücken
- ggf. Herstellung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

### **2.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da hier eine Umnutzung eines Bestandsgebäudes auf einer bereits genutzten Fläche stattfindet, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

## **2.4 Zusätzliche Angaben**

#### *Verwendete technische Verfahren*

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

#### *Maßnahmen des Monitorings*

Die Gemeinde hat nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Es sind die unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen

## **2.5 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Ankershagen möchte in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer die Umnutzung eines ehemaligen Sozialgebäudes im Außenbereich als Wohngebäude legalisieren.

Zum Zweck der Schaffung des Baurechts im Außenbereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.677 m<sup>2</sup>. Ziel der Planung ist es, die Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes und des dazugehörigen Grundstückes zu ermöglichen. Dabei wird beachtet, dass keine wesentlichen, negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die zukünftige Nutzung des Gebietes eintreten. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Das Plangebiet wird zurzeit schon als Wohngrundstück genutzt und ist gehölzfrei und ohne weitere räumliche Strukturen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich auf

eine teilweise zusätzliche Versiegelung von gewachsenen Bodenstrukturen und auf den Verlust von geringwertigen Biotopen, wie artenarmer Zierrasen. Die Kompensation erfolgt über Maßnahmen im Bebauungsplan auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (wird im Zuge des Verfahrens erstellt) und / oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind nicht notwendig.

Die geplante Wohnbebauung ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz),

---

Will

Bürgermeister