

Gemeinde Weitenhagen, OT Diedrichshagen, Amt Landhagen 08. JULI 2021 

Bebauungsplan Nr. 9 „Lange Reihe“ im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung /  
Umweltbericht

Begründung zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

Projekt-Nr.: 28316-00

Arbeitsstand: Juli 2020

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de  
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

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

Niederlassung Rostock

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

Außenstelle Greifswald

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

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

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

Familienfreundlichkeit  
Audit Erwerbs- und Privatleben

Projektleitung:

Ralf Zarnack  
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Mitarbeit:

Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel  
Landschaftsarchitekt

Doreen Berkhahn  
Technische Zeichnerin

## **Gemeinde Weitenhagen, OT Diedrichshagen, Amt Landhagen**

---

**Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung Lange Reihe“ im beschleunigten Verfahren nach  
§13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht**

**Begründung zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Bearbeitungsstand: Juli 2020 (Nachträgliche Ergänzung des Kap. 7.4 der Planbegründung: Juni 2021)**

**Beschlussfassung: 10.08.2020**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>1</b>
3.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich des Plangebietes .....	1
3.2	Das Plangebiet und seine Umgebung .....	2
3.3	Belange des Trinkwasserschutzes.....	2
3.4	Plangrundlage.....	2
3.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	2
<b>4</b>	<b>Verfahrensvorschriften .....</b>	<b>3</b>
4.1	Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a i. V. mit § 13 BauGB .....	3
4.2	Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen .....	3
<b>5</b>	<b>Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen).....</b>	<b>4</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm.....	4
5.2	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern .....	5
5.3	Flächennutzungsplan.....	6
<b>6</b>	<b>Planinhalte und -festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
6.1	Nutzungs- und Bebauungskonzept .....	7
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	7
6.3	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	8
6.4	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.5	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.5.1	Grundflächenzahl .....	9
6.5.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen .....	10
6.5.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	10
6.6	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen.....	11
6.6.1	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
6.6.2	Zulässigkeit von Einzelhäuser .....	12
6.6.3	Bauweise .....	12
6.7	Zulässige Zahl von Wohnungen.....	13

6.8 Flächen für Stellplätze und Garagen .....	13
6.8.1 Nebenanlagen .....	14
6.9 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) .....	14
6.10 Gesetzlicher Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V .....	15
<b>7 Erschließung .....</b>	<b>15</b>
7.1 Verkehrserschließung .....	15
7.2 Erschließung des rückwärtigen Flurstückes 25/2 .....	16
7.3 Medientechnische Erschließung .....	16
7.3.1 Strom- und Gasversorgung .....	16
7.3.2 Trink- und Schmutzwasser .....	16
7.3.3 Niederschlagswasser .....	17
7.3.4 Löschwasser .....	17
7.3.5 Telekommunikation .....	17
7.3.6 Abfallentsorgung .....	18
7.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen (Kapitelergänzung nach Satzungsbeschluss für Erfüllung der Auflage Nr. 2 der Satzungsgenehmigung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Weitenhagen .....	18
<b>8 Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>	<b>19</b>
<b>9 Hinweise ohne Normcharakter .....</b>	<b>20</b>
<b>10 Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>
10.1 Anzahl der Wohneinheiten .....	22
<b>11 Belange von Natur und Umwelt .....</b>	<b>23</b>
11.1 überschlägige Prüfung der umweltbezogenen Belange unter Berücksichtigung der Schutzgüter gem. UVPG .....	23
11.2 Mögliche Auswirkungen auf Schutzgebiete und Objekte .....	26
Schutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB .....	26
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatschG .....	26
11.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	27
<b>12 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>27</b>

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeinde Weitenhagen verzeichnet insbesondere aufgrund der Nähe zur Hanse- und Universitätsstadt Greifswald eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau. Aufgrund der hohen Resonanz beabsichtigt die Gemeinde, das im Ortsteil Diedrichshagen gelegene Plangebiet einer baulichen Nutzung für die Errichtung von bestandsergänzenden Einfamilien-Wohnhäusern zuzuführen. Mit der Schaffung neuer Bauplätze soll auf den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen angemessen reagiert und ein Beitrag zur Eigenentwicklung von Diedrichshagen als Wohnstandort in ländlicher Lage geleistet werden. Die Umsetzung der Wohnbebauung im Einfamilienhaussegment bietet sich als Maßnahme der Innenentwicklung an und soll daher über die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung) planungsrechtlich gesichert werden.

## 2 Ziele und Zweck der Planung

Angesichts des in Diedrichshagen bestehenden Baulandbedarfs für Einfamilienhäuser besteht die Zielsetzung der Planung darin, vorhandene Baulandreserven für eine Wohnnutzung zu mobilisieren bzw. auszuschöpfen. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung soll die vorhandene beidseitige Straßenrandbebauung entlang der Straße „Lange Reihe“ im Sinne einer Nachverdichtung mit einer Einfamilienhausbebauung ergänzt und damit dem Gebot der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Durch Ausschöpfung des Entwicklungspotenzials werden nicht zuletzt Erschließungs- sowie Folgekosten eingespart. Aufgrund der Bestandsergänzung besteht die weitere wesentliche Zielsetzung der Planung darin, eine an der vorhandenen Bauweise orientierte bauliche Entwicklung und im nachbarlichen Interessen den Erhalt der Wohnruhe zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll hierfür die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen für das zur Zeit noch nach § 34 BauGB bebaubare Gebiet schaffen.

## 3 Beschreibung des Plangebietes

### 3.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in südwestlicher Ortslage von Diedrichshagen (Gemeinde Weitenhagen, Amt Landhagen, Landkreis Vorpommern-Greifswald), auf mittlerer Höhe des Siedlungsteils entlang der Straße „Lange Reihe“. Diese begrenzt das Plangebiet im Westen, während es sich im Osten hin zur Siedlungskante öffnet. Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet jeweils an Grundstücke der straßenbegleitenden Bestandsbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über eine Teilfläche des Flurstücks 25/2 der Flur 4 und umfasst eine Größe von 0,51 ha.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Weitenhagen.

### **3.2 Das Plangebiet und seine Umgebung**

Das Plangebiet stellt sich als eine flache unbebaute und gehölzfreie Brachfläche dar, auf der eine grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation vorkommt. Entlang der östlichen Grenze befindet sich strukturreiches Gebüsch. Am nordwestlichen Rand stehen zwei ältere Einzelbäume.

Etwa auf mittlerer Höhe ragt das Plangebiet wie ein Keil in den längsgerichteten Siedlungsteil entlang der Straße „Lange Reihe“ hinein. Dieser wird von einer kompakten Straßenrandbebauung gebildet, bestehend aus kleinteiligen Wohngebäuden verschiedenen Baualters (ehemalige Katen, Einfamilienhäuser aus DDR-Bestand, Einfamilienhäuser nach 1990). Die Umgebungsgebäude sind beidseitig der Straße „Lange Reihe“ parzellenweise als Einzelhäuser errichtet. Die Gebäude sind trauf- und giebelständig ausgerichtet und von längsgerichteten Nutz- und Ziergärten umgeben. Auf den meisten Grundstücke befinden in den rückwärtigen Bereichen zusätzlich kleinere Nebengebäuden (Schuppen etc.). Die vorhandenen Wohngebäude bilden eine zusammenhängende, grüngeprägte Siedlungsstruktur, in die sich die geplante Einfamilienhausbebauung gut integrieren lässt.

### **3.3 Belange des Trinkwasserschutzes**

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Groß Schönwalde. Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten. Die Bauarbeiten sind unter Beachtung der in der Nähe von Wasserfassungsanlagen gebotenen Vorsicht so durchzuführen, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

### **3.4 Plangrundlage**

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan mit Stand Juli 2018.

### **3.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet lässt sich dem unbeplanten Innenbereich zuordnen, der nach § 34 BauGB tendenziell einer Bebauung zugänglich ist. Somit kann das Plangebiet grundsätzlich einer weiteren Wohnbebauung zugeführt werden, deren Zulässigkeit sich nach den Voraussetzungen bzw. Kriterien gem. § 34 Abs. 1 und 3 BauGB richtet (insb: Einfügungserfordernis). Da weitere über die Zulassungsvoraussetzungen hinausgehende Regelungen – u. a. zur abweichenden Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO oder zu örtlichen Bauvorschriften und dem Nutzungsmaß – durch den Anwendungsbereich des § 34 BauGB nicht gedeckt werden, hat sich die Gemeinde Weitenhagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans entschieden. Mit der Überplanung des Areals durch einen Bebauungsplans soll das weitere Baugeschehen so gelenkt werden, dass Fehlentwicklungen – etwa die Errichtung eines „Gebäuderiegels“ parallel zur Straße – verhindert werden.

## 4 Verfahrensvorschriften

### 4.1 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a i. V. mit § 13 BauGB

Das Plangebiet lässt sich dem unbeplanten Innenbereich zuordnen, da es Teil einer beidseitigen kompakten Straßenrandbebauung entlang der Straße „Lange Reihe“ ist und tendenziell nach § 34 BauGB im Rahmen des Einfügegebotes bebaubar wäre.

Die Gemeinde verfolgt mit ihrem Ansinnen, die beidseitige Straßenrandbebauung entlang der Straße „Lange Reihe“ um Bauplätze für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu arrondieren, dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden wie folgt erfüllt:

- Vorliegend bleibt die zulässige Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO mit 1.500 m<sup>2</sup> (errechneter Anteil des Baugrundstücks, der von Hauptgebäuden überdeckt werden darf) weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Da es sich um einen Bebauungsplan der Fallgestaltung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, ist die Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Schutzgebieten i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.
- Ebenso ist nicht zu erkennen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten wären.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend, d. h. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) wird abgesehen, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen. Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

### 4.2 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen

Im direkten Umfeld des Plangebietes existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

## 5 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anzupassen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

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

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele der Raumordnung sind letztabgewogen und somit verbindlich, während die Grundsätze der Raumordnung einer Abwägung zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen sind.

Bezüglich des Siedlungswesens und des besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebotes sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung für den Bebauungsplan relevant:

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V sind in den Gemeinden die Innenentwicklungs potenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. (Z) Ferner heißt es in Programmsatz 4.1 (6) LEP M-V, dass die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden ist (Z).

**Im Plangebiet:** Dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß Ziel 4.1 (5) wird entsprochen, da die Planung auf die Entwicklung einer innerörtlichen Wohnsiedlungsfläche zielt und eine verträgliche Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbestandes ermöglicht. Durch Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur wird die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern vermieden.

Die Gemeinde Diedrichshagen zählt gemäß Programmsatz 3.3.3 (1) LEP M-V zum Stadt-Umland-Raum der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald. (Z) Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen gemäß Programmsatz 3.3.3 (2) LEP M-V einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Z)

**Im Plangebiet:** Dem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald gemäß § 4 Abs. 2 und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB entsprochen.

## 5.2 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Der Programmsatz 4.1 (3) des RREP VP 2010 besagt, dass Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung die Zentralen Orte sind. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)

**Im Plangebiet:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Gemeinde auf die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in ländlicher Lage. Die Planung zielt auf die Erschließung von drei bis vier innerörtlichen Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau, womit dem dringenden Wohnbedarf der Gemeinde Weitenhagen Rechnung getragen werden soll.

Gemäß Programmsatz 4.1 (4) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. (Z)

**Im Plangebiet:** Mit der Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im Einfamilienhaussegment wird an die benachbarte Siedlungsstruktur entlang der Straße „Lange Reihe“ angeknüpft und diese fortgeführt. Durch die Nachverdichtung des Bestandes wird die Entstehung neuer sowie die Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen somit entgegengewirkt.

Gemäß Programmsatz 4.1 (6) ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. (G)

Ferner ist gemäß Programmsatz 4.1 (7) die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen. (G)

**Im Plangebiet:** Im Sinne der genannten Grundsätze leistet die Planung einen Beitrag, ein innerörtliches Entwicklungspotenzial und vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Die Planung trägt damit zur Flächeneinsparung bei, sie unterstützt die Innenentwicklung und leistet einen Beitrag zur sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

Gleichlautend zum Programmsatz 3.3.3 (2) des LEP M-V verweist auch das RREP VP 2010 gemäß Programmsatz 3.1.2 (3) RREP VP auf das Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Z)

**Im Plangebiet:** Dem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald gemäß § 4 Abs. 2 und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnbebauung Lange Reihe“ mit den Zielen der Raumordnung ist durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Schreiben vom 14.05.2019 bestätigt worden.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt sowohl für die ehemalige Gemeinde Diedrichshagen als auch für die Gemeinde Weitenhagen nicht vor. Bezogen auf die Gemeinde Diedrichshagen, die mit Ablauf des 25. Mai 2019 Teil der Gemeinde Weitenhagen geworden ist, bestand bislang auch kein entsprechender Regelungsbedarf für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Die kleinteilige Siedlungsentwicklung von Diedrichshagen war stets auf den konkreten Bedarf ausgerichtet und blieb auf wenige bauliche Vorhaben beschränkt. Die der Flächennutzungsplanung zukommende Aufgabe, die Bodennutzung einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung darzustellen, konnte bislang durch die planungsersetzenden Instrumente der §§ 34 und 35 sowie mit selbständigen Bebauungsplänen zur Lösung von speziellen Planungsaufgaben erreicht werden. Dies trifft auch auf die beabsichtigte straßenrandbegleitende Nachverdichtung entlang der Straße „Lange Reihe“ zu, die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 9 planungsrechtlich vorbereitet bzw. gesteuert wird.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser Fall ist hier gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 wird 0,51 ha großen Arrondierungsfläche überplant, die in den Siedlungsteil entlang der Straße „Lange Reihe“ hineinragt und von einer parzellenweisen Bebauung mit kleinteiligen Wohngebäuden umgeben ist. Die Arrondierungsfläche selbst soll einer bestandsergänzenden Einfamilienhaus-Wohnbebauung zugeführt werden und damit die vorhandene bzw. gewachsene Siedlungsstruktur nachverdichten.

Aufgrund des fehlenden Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## 6 Planinhalte und -festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden die planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet.

### 6.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept

Für das Plangebiet wird eine kleinteilige Wohnnutzung angestrebt, die sich weitgehend an der vorhandenen Bauweise und gewachsenen Siedlungsstruktur entlang der Straße Lange Reihe orientiert. Eine Durchmischung der Wohnnutzung mit nichtstörenden Nutzungen, hier bspw. denbar als kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk, soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden.

Entsprechend des Charakters der Umgebung ist die parzellenweise Errichtung freistehender Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise vorgesehen (Einfamilienhäuser). Durch Festsetzung der Nutzungsmaße und örtlicher Bauvorschriften soll die geplante Neubebauung in ihrer baulichen Ausprägung klar erkennbar mit dem ländlichen Siedlungscharakter der Gemeinde Diedrichshagen korrespondieren und sich so behutsam wie möglich in die siedlungstypische, durch Gärten geprägte Freiraumstruktur einfügen. Die technische Ver- und Entsorgung der neuen Baugrundstücke kann über das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Lange Reihe“ erfolgen. Ebenso die verkehrliche Erschließung. Die notwendigen Stellplätze werden jeweils auf dem Grundstück nachgewiesen. Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche des Flurstücks 25/2 mit Lkw und Pkw zu erreichen, soll eine neu zu errichtende Straße mittig durch das Plangebiet verlaufen. Der Fahrbahnquerschnitt der noch auszubauenden Straße beträgt mind. 6 m.

### 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Der Bebauungsplan enthält folgende zeichnerische Festsetzungen:

- Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise: abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung
- zulässige Hausformen: Einzelhaus
- Firsthöhe
- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Durch textliche Festsetzungen werden die folgenden Regelungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- zulässige Anzahl der Wohnungen
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- baugestalterische Festsetzungen

### **6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird wie folgt festgesetzt:

- im Norden und Süden durch die bebauten Grundstücke Flurstück 25/1 und 26/6
- im Westen durch das Straßenflurstück 90 der Straße „Lange Reihe“
- im Norden durch die Verbindung der Grenzpunkte der Flurstücke 25/1 und 26/6

Begründung:

Die vorgenommene Abgrenzung entspricht den Eigentumsverhältnissen, wonach sich das Plangebiet vollständig im Eigentum der Gemeinde Diedrichshagen befindet. Ferner ergeben sich die Abgrenzungen aus den räumlichen Gegebenheiten: nord- und südseitig wird das Plangebiet durch die bebauten Grundstücke begrenzt; im Westen verläuft die Plangrenze entlang der Straße „Lange Reihe“. Die nördliche Abgrenzung ergibt sich aus der Verbindung der Grenzpunkte der benachbarten Flurstücke 25/1 und 26/2.

### **6.4 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt.

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5.

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

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

**Begründung:**

Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der planerischen Zielvorstellung, das Plangebiet als Wohnstandort für den Einfamilienhausbau zu entwickeln. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden Handwerksbetrieben, hier beispielsweise denkbar als kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk, soll in Verbindung mit dem Wohnen ermöglicht werden. Auch für freie Berufe nach § 13 BauNVO ist eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen möglich.

Da es sich um ein kleines Plangebiet handelt, das hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, werden die in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässigen Nutzungsformen

- Läden zur Gebietsversorgung,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulassungsfähigen Nutzungsformen Nr. 1 bis 5 ausgeschlossen. Diese Anlagen sind in das kleinteilige Wohngebiet räumlich und funktional sowie hinsichtlich ihrer Immissionsverträglichkeit nicht integrierbar. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt.

## 6.5 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### 6.5.1 Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

**Begründung:**

Abgeleitet aus dem Siedlungscharakter entlang der Straße „Lange Reihe“ wird für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt und damit bewusst unter dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung verblieben. Unter der Annahme einer potenziellen Parzellierbarkeit des Plangebietes mit großzügigen Grundstücken ist diese Bebauungsdichte städtebaulich angemessen. Eine 30 %ige Überbaubarkeit bzw. Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, die typischerweise eine bebaute Fläche zwischen 100 bis 200 qm je Hauptgebäude erforderlich macht.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, steht ebenfalls ausreichend überbaubare Fläche zur Verfügung. Da mit einer GRZ von 0,3 die wirtschaftliche Nutzbarkeit potenzieller Baugrundstücke gewährleistet ist, wird die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zugestanden. Damit soll im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein verhältnismäßig hoher Anteil unversiegelter Freiflächen gesichert und obendrein die geringe bauliche Dichte der Umgebungsbebauung entlang der Straße „Lange Reihe“ fortgeführt werden.

### **6.5.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen**

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

#### Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Zusätzliche Dachgeschossausbauten sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe grundsätzlich möglich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Geschosse gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V als Vollgeschoss gelten, wenn mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit soll das Volumen der Baukörper begrenzen und unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der Bestandsbebauung entlang der Straße „Lange Reihe“ eine ortsgerechte Einbindung der einzelnen Baukörper in das Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung gewährleisten.

### **6.5.3 Höhe der baulichen Anlagen**

- (1) Die zulässige Firsthöhe darf ein Höchstmaß von max. 8,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- (2) Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen dient der jeweils höchste Punkt der Straßendeckschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradienten.
- (3) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.
- (4) Überschreitungen der zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete, haustechnische Anlagen und Bauteile sind zulässig.

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

**Begründung zu Abs. 1 bis 3:**

Die Festlegung zur Höhe der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung des Höhenverlaufs entlang der Straße „Lange Reihe“ und dient dazu, unmaßstäbliche Höhenentwicklungen zu vermeiden. Damit soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Proportionen mit der Bestandsbebauung entlang der Straße „Lange Reihe“ korrespondieren und sich höhenmäßig in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen.

**Begründung zu Abs. 4:**

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

## **6.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen**

In der Planzeichnung werden die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den zulässigen Hausformen getroffen:

- Baugrenze
- Baulinie
- zulässige Hausformen: Einzelhaus
- Bauweise: abweichende Bauweise

### **6.6.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und einer zur Straße „Lange Reihe“ ausgerichteten Baulinie festgesetzt.

**Begründung:**

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Damit wird die räumliche Einordnung bzw. Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels zeichnerischer Festsetzung von Baugrenzen und einer Baulinie (Anbauzwang). Die Baulinie wird mit einem Abstand von 8,50 m zur Verkehrsfläche der Straße „Lange Reihe“ festgesetzt. Der damit einhergehende Anbauzwang soll die einheitliche vordere Flucht der örtlich geprägten Straßenrandbebauung entlang der Straße „Lange Reihe“ fortführen, ohne dass die Gebäude gegeneinander „verspringen“. Mit dem Abstand von 3,0 m der Baugrenzen zur Planstraße und den an das Plangebiet angrenzen Nachbargrundstücken werden die Mindestabstandsf lächen nach Bauordnungsrecht definiert. Die rückwärtigen, von der Straße „Lange Reihe“

abgewandten Baugrenzen werden von der Plangebietsgrenze um 42 m abgerückt, um zusammenhängende gärtnerisch genutzte Bereiche zu sichern, wie sie entlang der Straße „Lange Reihe“ typisch sind. Die verbleibende Tiefe der Baufenster von 15 m ist ausreichend, um unter Einhaltung der festgesetzten Nutzungsmaße und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Auf einen Vorschlag zur Parzellierung wird im gegenwärtigen Planungsstadium verzichtet; grundsätzlich könnten drei Einzelparzellen geschaffen werden, die an der öffentlichen Eröffnung anliegen.

### 6.6.2 Zulässigkeit von Einzelhäuser

Als zulässige Hausform setzt der Bebauungsplan nach § 22 Abs. 2 BauNVO zeichnerisch Einzelhäuser fest.

#### Begründung:

Die Umgebungsbebauung des Plangebietes ist von einer parzellenweisen Bebauung mit kleinteiligen Wohngebäuden geprägt, die als Einzelhäuser errichtet wurden. Damit sich die mit der Planung angestrebte Wohnbebauung in das Planungsumfeld einfügt, werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 nur Einzelhäuser zulässig.

### 6.6.3 Bauweise

- (1) Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die längste Seite eines Gebäudes darf 15,0 m nicht überschreiten.
- (2) Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

#### Begründung zu Abs. 1

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise begründet sich in der städtebaulichen Zielstellung, eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern zu gewährleisten, die sich bestandsorientiert in die gewachsene Siedlungsstruktur entlang der Straße „Lange Reihe“ einfügen. Dazu ist es erforderlich, von der offenen Bauweise abzuweichen, die gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Hausformen mit einer Länge bis zu 50 m zulässt. Stattdessen wird die maximale Gebäudelänge gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auf 15 m begrenzt, um die Errichtung langgestreckter Baukörper vorzubeugen. Das zulässige Längenmaß entspricht den Längenmaßen der im Planumfeld vorhandenen Haustypen (von historischen Katen bis hin zu Einfamilienhäusern jüngeren Baualters) und ermöglicht ausreichende Freiräume in der späteren bauentwurflichen Ausgestaltung.

### Begründung zu Abs. 2

Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Der Grenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V). Dies entspricht im Übrigen der offenen Bauweise.

### **6.7 Zulässige Zahl von Wohnungen**

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

#### Begründung:

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden soll in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zur Beschränkung der Gebäude längen dazu beitragen, eine Mehrfamilienhausbebauung mit Gebäudekubaturen zu vermeiden, die der ortsüblichen Kleinmaßstäblichkeit der umgebenden Siedlungsstruktur entlang der Straße „Lange Reihe“ fremd wäre. Stattdessen soll der kleinstrukturierte Charakter einer Einfamilienhaussiedlung beibehalten werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die höchst zulässige Zahl nicht automatisch zur Errichtung von Wohnungen verpflichtet. Vielmehr soll durch die Festsetzung die Möglichkeit geboten werden, beispielsweise aus privaten (familiären) Überlegungen heraus eine zweite Wohnung in einem Wohngebäude zu errichten.

### **6.8 Flächen für Stellplätze und Garagen**

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- (2) Für Garagen die nicht Bestandteil eines Hauptgebäudes sind und überdachte Stellplätze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der anschließenden Straße einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### Begründung zu Absatz 1:

Der geforderte Mindestabstand begründet sich in der landesrechtlichen Zulässigkeit von Garagen und Carports in den Abstandsflächen (§ 6 Abs. 8 LBauO M-V). Aus städtebaulichen Gründen soll ein Anbauen aber vermieden werden. Stattdessen soll eine Begrünung und Einfriedung ermöglicht werden, um Garagenwände auf der Grenze (sog. Grenzgarage) als städtebaulich störende Elemente zu vermeiden. Ferner soll mit der Festsetzung vermieden werden, dass es durch Aneinanderreihen von Einzelhäusern jeweils mit angebauten Gara-

gen zu einer geschlossenen Bebauungsstruktur kommt. Dies würde der vorgesehenen baulichen Struktur widersprechen, die eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorsieht.

#### Begründung zu Abs. 2:

Grundsätzlich sind Pkw-Stellplätze gem. § 49 LBauO M-V auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei wird, wie ortsüblich zu erwarten ist, von zwei Stellplätzen je Hauptgebäude (abgedeckt z. B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Stauraum vor der Garage) ausgegangen. Dabei ist die Errichtung von Stellplätzen im sog. „Vorgartenbereich“ nur zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straße „Lange Reihe“ einhalten. Diese Möglichkeit wird eingeräumt, um insbesondere lange Stellplatzzufahrten innerhalb der rückwärtigen Grundstücksteile zu vermeiden, die rückwärtigen Grundstücksteile damit vor Bodenversiegelung zu schützen und diese einer Gartennutzung vorzuhalten.

Hinweis: Carports sind wie Garagen zu behandeln.

#### **6.8.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zwischen der Baulinie bzw. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### Begründung

Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Da jedoch die sog. „Vorgartenbereiche“ von weiteren baulichen Anlagen, die unter § 14 BauNVO fallen (z. B. Gartengerätehäuschen, Pergolen, Gewächshäuser, Fahrradschuppen, Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung etc.) freigehalten werden sollen, werden diese zwischen der Baulinie und der Straße Lange Reihe ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

### **6.9 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

#### **Ausbildung und Gestaltung von Dächern**

- (1) Die Dächer auf den Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalm-dach mit einer symetrischen Neigung von 20° bis 48° zulässig.
- (2) Dacheindeckungen mit Wellblech sind nicht zulässig.
- (3) Solartechnische Anlagen sind zulässig.

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

**Begründung:**

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Ausbildung und Gestaltung der Dächer als bestimmendes gestalterisches Element. Dies soll gewährleisten, dass eine möglichst harmonische Dachlandschaft in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebäude bewahrt bleibt, die ausschließlich geneigte Dächer aufweisen. Da sich eine Bebauung mit Flachdächern als Fremdkörper darstellen würde, sind die Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 48° auszubilden. Die Dachneigungen beinhalten die Errichtung eines ausbaubaren Dachgeschosses oder eingeschossiger Gebäude ohne ausbautes Dachgeschoss (sog. „Bungalowstil“).

Aufgrund sichtbarer Dachneigungen werden zusätzlich Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen getroffen. Dies dient dazu, die Dachlandschaft harmonisch in die unmittelbare Umgebung des Plangebietes einzupassen. Solartechnische Anlagen werden im Bebauungsplan zugelassen, um insbesondere das energieeffiziente Bauen zu fördern. Dacheindeckungen mit Wellblech sind nicht zulässig, da sie im umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum als störend wirken.

**6.10 Gesetzlicher Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt in den 30-Meter-Radius zur Waldfläche hinein, die sich auf dem Flurstück 26/1 in der Gemarkung Diedrichshagen, Flur 4 befindet (Waldabstandsbereich gem. § 20 Abs. 1 LWaldG). Um den Anforderungen des § 20 LWaldG gerecht zu werden, wird der Waldabstandsbereich in der Planzeichnung dargestellt und auf die Zustimmungsbedürftigkeit von Bauvorhaben für diesen Bereich durch die Forstbehörde hingewiesen (s. Kap. 9).

**7 Erschließung****7.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Lange Reihe“ zur südwestlichen Seite des Plangebietes. Die gegenwärtige Verkehrssituation ist größtenteils durch den Anliegerverkehr gekennzeichnet. Die Straße „Lange Reihe“ führt in nordwestliche Richtung zur Guester Straße, die wiederum an die B 109 und damit an den überörtlichen Verkehr anschließt.

Da die Straßenbegrenzungslinie der Straße „Lange Reihe“ mit der Geltungsbereichsgrenze identisch und daher zeichnerisch nicht darstellbar ist, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB textlich festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (textliche Festsetzung Nr.7).

## 7.2 Erschließung des rückwärtigen Flurstückes 25/2

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes besteht seitens der Gemeinde Diedrichshagen das Erfordernis, eine Überfahrt von der Straße „Lange Reihe“ zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Flurstückes 25/2 zu sichern. Die dazu vorgesehene Nebenstraße setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche (Planstraße) mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ in einer Breite von 6 m fest und trennt diese durch Straßenbegrenzungslinien von der Wohnnutzung.

Zusätzlich werden die Bereiche der an die Planstraße anliegenden Grundstücke als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### Begründung:

Durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche (Planstraße) in einer Breite von 6 m kann die Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche des Flurstückes 25/2 gesichert werden. Auf die Festsetzung von Eckabschrägungen wird verzichtet, da hierfür Eingriffe in die künftige private Grundstücksstruktur erforderlich wären und Abbiegevorgänge aufgrund des vorgesehenen Fahrbahnquerschnitts auch ohne Eckabschrägungen möglich bleiben. Aufgrund der Funktion, lediglich eine Verbindung zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Flurstückes 25/2 herzustellen, und dem damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommen, wird die Nebenstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt soll vermieden werden, dass entlang der Planstraße zusätzliche Grundstücksaus- und Einfahrten angelegt werden und die Planstraße als Grundstückszufahrt für die anliegenden Grundstücke der Einfamilienhausbebauung fremdgenutzt wird.

## 7.3 Medientechnische Erschließung

Aufgrund der Örtlichkeit (Angrenzung an die erschlossene Straße „Lange Reihe“) ergeben sich sehr gute Anschlussbedingungen für die medientechnischen Ver- und Entsorgungsträger.

### 7.3.1 Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netz in der „Straße Lange Reihe“ gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen.

### 7.3.2 Trink- und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt vom Wasserwerk Levenhagen; Betreiber des Wasserwerkes sowie verantwortlich für die Trinkwasserversorgung und Abwasser-

entsorgung ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste (ZWAB). Es besteht Anschlusszwang. Nutzbare Anlagen sind im unmittelbar anliegenden Verkehrsbereich „Lange Reihe“ vorhanden, lediglich wurde bereits ein Schmutzwasserhaushaltsanschluss mit der Ortserschließung vorverlegt. Weitere Hausanschlüsse sind je nach Bedarf zu ergänzen.

Zur Erschließung des Plangebietes sind die Trink- und Schmutzwasseranträge zu stellen, hierzu ist mit dem ZWAB ein Erschließungsvertrag erforderlich, die Kosten trägt der Erschließungsträger.

### 7.3.3 Niederschlagswasser

Für das B-Plangebiet steht zur Niederschlagswasserableitung keine Vorflut zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser ist schadlos auf den Privatgrundstücken zu versickern. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist auszuschließen. Wird zur Beseitigung eine Versickerungsanlage (Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung) errichtet, ist ein Antrag auf eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gern. §§ 8, 9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Einhaltung der Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist nachzuweisen.<sup>2</sup>

### 7.3.4 Löschwasser

Der Brandschutz ist mittels Vertrag durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgesichert. Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Löschteich mit ca. 150 m<sup>3</sup>, der gegenüber des Plangebietes bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Lange Reihe“ liegt.<sup>3</sup>

### 7.3.5 Telekommunikation

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. In welcher Technologie der Ausbau erfolgen soll (Glasfaser oder Kupfer), kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung getroffen werden.

---

<sup>2</sup> Landkreis Vorpommern Greifswald, Unter Wasserbehörde mit Schreiben vom 14.05.2019.

<sup>3</sup> Amtswehrführung des Amtes Landhagen mit Schreiben vom 06.05.2019.

### 7.3.6 Abfallentsorgung

Es besteht Anschlusszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Diese erfolgt durch die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH. Die Abfallbehälter für Restabfall, Papier, DSD-Abfälle (gelbe Tonne) und biologische Abfälle sind grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Es ist zu berücksichtigen, dass am Abfuhrtag die v. g. Abfallbehälter für die reibungslose Abfuhr so zu positionieren sind, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert werden. Die Befahrung mit Müllfahrzeugen erfolgt über die Straße „Lange Reihe“.

## 7.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen (Kapitelergänzung nach Satzungsbeschluss für Erfüllung der Auflage Nr. 2 der Satzungsgenehmigung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Weitenhagen)

Mit Schreiben vom 02.04.2019 hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald, SB Abfallwirtschaft / Bodenschutz auf eine ehemalige Kiesentnahmestelle hingewiesen<sup>4</sup>, die sich auf dem Flurstück 39/5 befand und bis auf das Flurstück 25/2 reichte (Stand 1990)<sup>5</sup>.

Gemäß Zeitzeugenauskunft<sup>6</sup> wurde die ehemalige Kiesentnahmestelle in der Zeit der DDR für die Umgestaltung der Bebauung an der Friedrich-Loeffler-Straße in Greifswald verwendet und zugleich für die Ablagerung von Bauschutt in Anspruch genommen. Die letztmalige Nutzung erfolgte gemäß Zeitzeugenauskunft in den 1980er Jahren.

Nachfolgender Abbildung ist zu entnehmen, dass das Plangebiet von der ehemaligen Kiesentnahmestelle nicht berührt wird.

---

<sup>4</sup> Landkreis Vorpommern-Greifswald, SB Abfallwirtschaft / Bodenschutz mit Schreiben vom 02.04.2019

<sup>5</sup> GAIA MV-Auszug vom 05.05.2021

<sup>6</sup> Zeitzeugenauskunft eines langjährigen Einwohners und Mitglied der Gemeindevertretung.

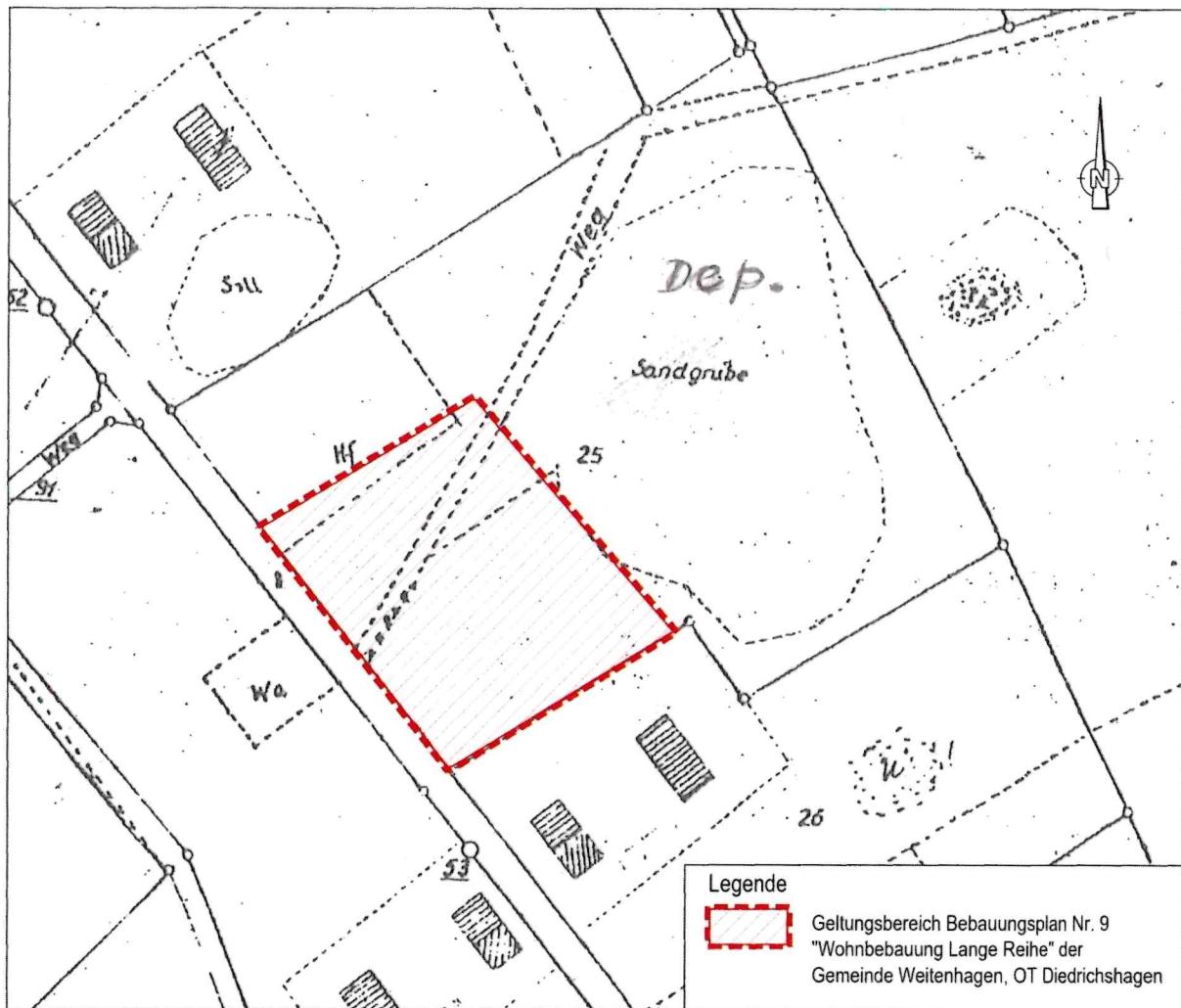


Abbildung: Darstellung der ehemaligen Kiesentnahmestelle in Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Weitenhagen, OT Diedrichshagen; Quelle: Plangrundlage Amt Landhagen, Eintragung Geltungsbereich: UmweltPlan GmbH.

## 8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Diese sog. „Klimaschutzklausel“ ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Erneuerbaren Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu berücksichtigen. Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärmenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Der Verpflichtete kann gemäß § 5 EEWärmeG wahlweise zwischen folgenden Anteilen der Energien unterscheiden:

- Solare Strahlungsenergie zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 15 %
- Die Nutzung von gasförmiger Biomasse zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 30 %,
- die Nutzung von flüssiger und fester Biomasse bzw. Geothermie und Umweltwärme zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 50 %.

Die genannten Anforderungen an den Klimaschutz finden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- Die aktive Sonnenenergienutzung durch Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist sowohl auf Dach- als auch Fassadenflächen realisierbar. Insbesondere im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Dachflächen wird von Festsetzungen zur Dachgestaltung, die im Widerspruch zur Sonnenenergienutzung stehen können, abgesehen.
- Die Erzeugung elektrischer Energie mit Photovoltaik auf den Dachflächen wirkt sich positiv bei der geforderten Einhaltung der Vorgaben der Einnergieeinsparverordnung (EnEV) aus. Aus wirtschaftlichen Gründen ist anzustreben, einen hohen Anteil der erzeugten Energie zur Deckung des Eigenbedarfs zu nutzen; nicht selber genutzter Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Die Stromgewinnung zur Selbstversorgung mittels Anlagen für Erneuerbare Energien wird durch die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB ermöglicht.
- Auch der Nutzung von Wärmepumpen und Geothermie stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.
- Durch die offene Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche kann bei der Anordnung der Gebäude eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden.
- Im Plangebiet können Passiv-, Nullenergie- und Plusenergiehäuser errichtet werden.

## 9 Hinweise ohne Normcharakter

Folgende Hinweise ohne Normcharakter werden in die Planurkunde aufgenommen:

### 1. Artenschutzfachliche Hinweise

- (1) Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BartSchV) vom 16.02.2005 (BGB. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.
- (2) Die Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar.
- (3) Über Ausnahmen zu den gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

## 2. Bodendenkmalschutz

- (1) Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBI. M-V 1998), S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392), wird hingewiesen.
- (2) Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will und wer in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, durch welche das Erscheinungsbild oder die Substanz den Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherbe, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

## 4. Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG i.V.m. WAbstVO M-V bedürfen innerhalb des Waldabstandsbereiches Bauvorhaben als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO der Zustimmung der Landesforst M-V - Forstamt Jägerhof. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## 3. Erdwärme

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

## 10 Flächenbilanz

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Fläche in m <sup>2</sup>	anteilig in %
Gesamtfläche des Plangebietes, davon	5.093,82	100
Straßenverkehrsfläche	389,94	7,7
Allgemeines Wohngebiet	4.703,88	92,3

### 10.1 Anzahl der Wohneinheiten

Auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baufeldern (Nettowohnbauland) können bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.050 m<sup>2</sup> bis zu vier Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern als freistehende Einzel- oder Doppelhäuser erschlossen werden. Bei einer höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude beträgt die Gesamtzahl der neuen Wohnungen im Plangebiet ca. acht Wohneinheiten. Bei rd. 2,7 Einwohnern je Wohneinheit errechnet sich somit ein Einwohnerpotenzial von rd. 22 Einwohnern, die im Plangebiet voraussichtlich leben können.

## 11 Belange von Natur und Umwelt

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Lange Reihe“ im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB), wird von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung des Umweltberichtes nach 2a BauGB abgesehen. Dennoch werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sachgerecht dargestellt, um öffentliche und private Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abwägen zu können.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Aspekte des Natur- und Umweltschutz eingegangen. Hierzu enthält die folgende Tabelle 1 eine Übersicht zum Bestand und zur Bewertung der im Plangebiet ausgeprägten Schutzgüter, eine Prognose der Auswirkungen auf die Natur und Umwelt sowie eine Auflistung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen und eine Bewertung der Erheblichkeit der prognostizierten Umweltauswirkungen.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass eine Abhandlung der Eingriffsregelung bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich ist. Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope.

### 11.1 überschlägige Prüfung der umweltbezogenen Belange unter Berücksichtigung der Schutzgüter gem. UVPG

Die bei Umsetzung des Planungsvorhabens zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden insgesamt als weniger erheblich bewertet (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Übersicht über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. UVPG

Schutzgüter	Bestand und Bewertung	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minde- rungsmaßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebaute Brachfläche im Siedlungsbereich</li> <li>• Gebiet ohne ausgeprägte Erholungsnutzung, unbefestigter Weg mit Bedeutung für innerörtliche Spaziergänge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von neuen Wohnbauflächen</li> <li>• Vorsehen einer Planstraße zum Erhalt der innerörtlichen Wegebeziehung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beachtung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm bei der Errichtung der geplanten Wohngebäude und beim Straßenbau (zum Schutz angrenzender Wohnbebauungen während der Bauphase)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• positive Entwicklung</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebaute, gehölzfreie Brachfläche im Siedlungsbereich, geprägt durch eine grasreiche ausdauernde Rudervegetation</li> <li>• Lebensraum von siedlungsangepassten und wenig störanfälligen Tierarten, keine besonderen Lebensraumstrukturen vorhanden (keine Altbäume im Plangebiet, keine Gehölzbestände, keine Gewässer), damit ist auch keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt ausgeprägt, ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet ist nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Rudervegetation</li> <li>• Entwicklung von Siedlungsgrün (Hausgärten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzmaßnahmen für die Einzelbäume zwischen Plangebiet und Straße während Baumaßnahmen nach DIN 18920</li> <li>• Beachtung artenschutzrechtlicher Belange bei der Baufeldfreimachung</li> <li>• Schutz von Boden und Gehölzbrütern durch Baufeldfreimachung (Baumfällungen, Gebüschenbeseitigung, Entfernung der Vegetationsdecke und des Wurzelwerkes) außerhalb der Brut- und Aufzuchzzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten, d.h. nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.</li> <li>• zwei ältere, nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume zwischen Plangebiet und Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weniger erheblich</li> </ul>

Schutzgüter	Bestand und Bewertung	Auswirkungen	Vermeidungs- und Minde-rungsmaßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit
Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>innerörtliche Brachfläche</li> <li>keine Oberflächengewässer vorhanden</li> <li>keine Strukturen mit besonderen klimarelevanten bzw. lufthygienischen Funktionen ausgeprägt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veriegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen und von Grundwasserneubildungsfächern</li> <li>Verlust von Flächen mit allgemeinen klimarelevanten bzw. lufthygienischen Funktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung der zulässigen Flächenversiegelung (GRZ 0,3, Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)</li> <li>Begrenzung des Flächenverbrauchs durch Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche anstelle einer Außenentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>weniger erheblich</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>innerörtliche Brachfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neubebauung der Fläche mit Chance zur Aufwertung des Ortsbilds</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lenkung der baulichen Entwicklung über einen Bauungsplan anstelle einer Bebauung nach § 34 BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>weniger erheblich</li> </ul>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden</li> <li>Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mögliche Überbauung bislang unbekannter Bodendenkmale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Information der zuständigen Denkmalschutzbehörde und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>erhebliche Auswirkungen können durch Bergung bzw. Dokumentation von möglichen Funden vermieden werden</li> </ul>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wechselwirkungen zwischen abiotischen und biotischen Komponenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine sich durch Wechselwirkungen verstärkende Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine gesonderten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>

## 11.2 Mögliche Auswirkungen auf Schutzgebiete und Objekte

### Schutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Belange des Natura 2000-Gebietsschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Im Wirkbereich des Vorhabens sind keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das EU Vogelschutzgebiet DE 1946-402 „Wälder südlich Greifswald“, befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von minimal ca. 600 m und ist zudem durch die vorhandene Bebauung an der Straße „Lange Reihe“ abgeschirmt.

### Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatschG

Im Oktober 2019 erfolgte im Geltungsbereich eine flächendeckende Erfassung der Biotope nach gültiger Kartieranleitung (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, LUNG 2013).

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (Biotope RHU) mit standörtlich bedingten Übergängen zum Mesophilen Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (Biotope RHM) eingenommen. Vorherrschende Pflanzenarten der hochwüchsigen Gras- und Staudenfluren sind u. a. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Von Südwest nach Nordost durchzieht ein unbefestigter Weg die Planfläche. Nordöstlich des Weges tritt vermehrt Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) als Vertreter der Ruderalen Kriechrasen (Biotope RHK) auf. Von Südosten wandert vom angrenzenden Grundstück Gehölzjungwuchs in die Ruderalfluren ein (Biotope BBJ).

Innerhalb der Ruderalflur wurden vereinzelt Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) und Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) als Arten trockener Standorte festgestellt. Geschützte Biotope der Sandmagerrasen sind im Planbereich jedoch nicht ausgeprägt. Auch im Rahmen der LUNG-Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope wurden in der Vergangenheit keine § 20-Biotope im Plangebiet ermittelt. Die BNTK weist auf der Grundlage von Luftbildern der 1990er Jahre Ackerflächen (L 21) aus. Die Ackerzahl für den Bereich ist laut Kartenportal mit 37 angegeben.

Eine vollständige Artenliste ist den Unterlagen beigefügt.

### 11.3 Artenschutzrechtliche Belange

Um mögliche Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu überprüfen sowie Betroffenheiten gemäß § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben festzustellen, wurde zusammen mit der Planaufstellung sowohl ein Artenschutzfachbeitrag<sup>7</sup> erarbeitet als auch eine Artenschutzkontrolle<sup>8</sup> durchgeführt.

Anhand einer Abschätzung der Lebensraumansprüche ist eine potenzielle Betroffenheit von Boden- und gehölzbrütenden „Allerweltsarten“ durch die Umsetzung der Planung zu konstatieren. Nachteilige Auswirkungen bestehen aber nicht, da der Artenschutzfachbeitrag zu dem Resümee kommt, dass sich alle dargestellten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermeiden lassen. Voraussetzung ist die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten, d.h. nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar. Der Bau der Einfamilienhäuser ist spätestens bis zum 01. März eines Jahres zu beginnen, so dass eine Ansiedlung von früh brütenden Tieren vermieden wird.

Zur Beurteilung möglicher Betroffenheiten der nach Anhang IV-FFH-Richtlinie geschützten Reptilienarten (insb. Zauneidechse) erfolgte eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit einer Vor-Ort-Besichtigung zur Feststellung von Strukturen mit Habitatemignung. Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung bzw. -qualität (potenziell geringe Habitatemignung in Verbindung mit hohem Prädationsrisiko durch z.B. Katzen) kann ein Vorkommen von nach Anhang IV-FFH-Richtlinie geschützten Arten für das B-Plangebiet ausgeschlossen werden.

## 12 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)



<sup>7</sup> UmweltPlan GmbH Stralsund, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 9 „Lange Reihe“ der Gemeinde Weitenhagen, Juni 2020.

<sup>8</sup> UmweltPlan GmbH Stralsund, Protokoll Artenschutzkontrolle vom 03.06.2020.