



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6

„An der Puddeminer Wiek“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Poseritz / Rügen

Satzungsfassung



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderung / Ergänzungen sind durch Kursivschrift hervorgehoben

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO FeHs: Sondergebiet nach § 10 BauNVO.

Das Ferienhausgebiet dient Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Anlagen zur Verwaltung der Ferienwohnungen
- Anlagen für kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,

Im **SO** FeWo sind Garagen unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

MI Mischgebiete nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig (§1(5) BauNVO).

WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig (§1(5) BauNVO).

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von der Planfestsetzung können im MI Gebiet 2 Gebäude mit zwei Vollgeschossen realisiert werden, wenn ein flaches oder flach geneigtes Dach gemäß TF II.1.1 gewählt wird.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Für die im Folgenden festgesetzten Baumpflanzungen gelten einheitlich: Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A 1 Anpflanzung einer Baumreihe

Anpflanzung von 10 Stück Einzelbäumen der Art *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) als Baumreihe.

A 2 Anpflanzung einer Baumreihe

Anpflanzung von 11 Stück Einzelbäumen der Art *Fraxinus excelsior Westhofs Glorie* (Esche) als Baumreihe.

A 3 Anpflanzung Einzelbäume

Anpflanzung von 2 Stück Einzelbäumen der Art *Salix alba "Liempde"* (Kegel-Silberweide)

A 6 Anpflanzung Einzelbäume

Pflanzung von 5 Einzelbäumen, die Artenauswahl ist der Liste 2 zu entnehmen.

A 8 Anpflanzung Einzelbäume

Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Art/Sorte *Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie"* (Esche)

A 9 Anpflanzung Einzelbäume

Pflanzung von 5 Einzelbäumen, die Artenauswahl ist der Liste 2 zu entnehmen.

A 11 Anpflanzung Einzelbäume

Pflanzung von 7 Einzelbäumen der Art/Sorte Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*)

I.2.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A 4 Entsiegelung und Anlage einer parkartigen Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung

Vorhandene Gebäude und Flächenversiegelungen sind zurückzubauen. Die Gesamtfläche ist im Sinne einer parkartigen Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung zu entwickeln. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Auf 3.500 m² Grundfläche ist eine Gehölzfläche aus Arten der folgenden Liste 1 zu entwickeln. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Grünflächen in den der Anlage / Pflanzung folgenden 3 Jahren.

A 5 Gehölzentwicklung durch Sukzession

Unter Berücksichtigung der pflegetechnischen Erfordernisse des Fließgewässers (7 m breiter Pufferstreifen) ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Gezielte Pflegehebe zur Lenkung der Artzusammensetzung in Richtung der potenziell natürlichen Vegetation des

Standortes sind zulässig.

A 7 Anlage einer parkartigen Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung

Dauerhaft extensive Pflege der Freifläche und Erhalt des Gehölzbestandes. Eine Erhöhung des Gehölzanteils durch Pflanzung von Einzelbäumen ist zulässig. Die Fläche ist gegenüber dem Bauland durch Einfriedung aus natürlichen Materialien, wie Koppelzäune, abzugrenzen.

A 10 Gehölzentwicklung durch Sukzession

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Gezielte Pflegehebe zur der Lenkung der Artenzusammensetzung in Richtung der potenziell natürlichen Vegetation des Standortes sind zulässig.

Liste 1:

<i>Betula pendula</i> (Sand-Birke)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i> (Blutroter Hartriegel)	<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)
<i>Corylus colurna</i> (Baumhasel)	<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigrifflicher Weißdorn)	<i>Fagus sylvatica</i> (Rot-Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche)	<i>Ilex aquifolium</i> (Stechpalme)
<i>Lonicera xylosteum</i> (Gewöhnliche Heckenkirsche)	<i>Padus avium</i> (Gewöhnliche Traubenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)
<i>Rosa canina</i> (Gemeine Hecken-Rose)	<i>Salix</i> in Arten und Sorten (Weide)
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
<i>Sorbus intermedia</i> (Schwedische Mehlbeere)	<i>Ulmus glabra</i> (Berg-Ulme)
<i>Ulmus minor</i> (Feld-Ulme)	

Liste 2:

<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)
<i>Betula pendula</i> (Hänge-Birke)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche)	<i>Juglans regia</i> (Walnuss)
<i>Malus sylvestris</i> (Holz-Apfel)	
<i>Malus</i> (Apfel) in Sorten, z.B. 'Gelber Edelapfel, Grahams Jubiläumsapfel', 'Gravensteiner', 'Roter Winterstettiner', 'Undine', 'Pommerscher Krummstiel'	
<i>Prunus</i> in Sorten, z.B. 'Große Grüne Reneklode', 'Hauszwetsche', 'Frigga', 'Große Schwarze Knorpelkirsche'	
<i>Pyrus communis</i> (Holz-Birne)	
<i>Pyrus</i> (Birne) in Sorten, z.B. 'Bosc's Flaschenbirne', 'Bunte Julibirne', 'Gellerts Butterbirne'	
<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
<i>Sorbus intermedia</i> (Schwedische Mehlbeere)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)

II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad aus zu führen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

Im WA Gebiet 2 und im SO Fehs 2 sind nur Reetdächer zulässig.

In allen anderen Gebieten sind nur rote, braune sowie anthrazitfarbene Dächer zulässig.

Abweichend hiervon sind im MI Gebiet 2 flache oder flach geneigte Dächer zulässig, sofern

die Firsthöhe ein Maß von 8,5 m über natürlichem Gelände nicht überschreitet.

II.1.2) Gauben (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,70 m zur Traufe von mind. 0,50 m einhalten (gemessen in die Projektion in die Lotrechte). Zu den Giebelwänden / zum Ortgang muss ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.1.3) Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:

- Feldsteinmauern mit mind. 0,6 m Höhe
- Holzlattenzaun mit nur vertikaler Lattung in einer Höhe von 0,9 m bis 1,4 m Höhe
- lebende Einfriedungen (Hecken aus Laubgehölzen) mit mind. 1,2 m Höhe (auch als abgeplanzter Stabgitterzaun).

Abweichend hiervon kann im MI Gebiet 2 auf Einfriedungen verzichtet werden.

II.1.4) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1, 2 LBauO M-V)

Werbeanlagen sind unzulässig. Ausgenommen sind nur solche Werbeanlagen, die sich auf eine am Ort angebotene Leistung beziehen.

II.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1-5) UND HINWEISE (III.6)

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

III.2) Baudenkmale

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 (1) DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

III.3) Uferstreifen gemäß § 81 (1) LWaG M-V

Gemäß § 81 (1) LWaG sind Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Gemäß § 81 (2) LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den

Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die standortgebunden oder wasserwirtschaftlich notwendig sind, sind unzulässig. Gemäß § 81 (3) LWaG darf im Uferbereich von natürlichen Gewässern, die in der Regel ständig Wasser führen, Grünland nicht in Ackerland umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern oder Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Im Uferbereich gilt ein Verbot der Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmittel ohne Anwendungsbeschränkung.

III.4) Bundeswasserstraße

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Puddeminer Wiek. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4 November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

III.5) Vermessungsmarken

Im Planbereich befinden sich die Vermessungsmarken 213010 und 213020 des Landesvermessungsamts M-V, die nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG) gesetzlich geschützt sind. Falls einer der Festpunkte durch Vorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessung- und Katasterwesen zu stellen.

III.6) Sturmflutgefährdung

Für das Seegebiet Strelasund / Küstenabschnitt Puddeminer Wiek ist ein Bemessungshochwasser (BHW) mit 3,06 m HN zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen. Das Land übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten.

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 1. Änderung erstreckt sich auf den Bereich des Hafens. Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Baugrenzen (Veränderung des Baufensters und Erweiterung nach Süden, zusätzliches Baufenster im Osten);
- die Mischgebietsfläche (Erweiterung nach Osten zulasten bisheriger Verkehrsflächen),
- Anordnung eines zusätzlichen Parkplatzes am westlichen Rand des Plangebiets (mit geringer Erweiterung des Plangebiets).

Die aktuellen Flurstücksgrenzen für den Planbereich werden nachrichtlich übernommen

In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird für den Planbereich eine Ausnahme von der Beschränkung auf ein Vollgeschoss sowie eine Abweichungsmöglichkeit hinsichtlich der Dachneigung eingefügt.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben weitestgehend unverändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB angewandt wird. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die kurzfristig anstehende Umsetzung der Bebauung der landseitigen Hafensflächen. Die Gemeinde verhandelt hierzu derzeit mit mehreren privaten Vorhabenträgern. In diesem Zusammenhang konnten neue Erkenntnisse über sinnvolle Bauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten gewonnen werden.

Wesentliche Planungsziele der Gemeinde sind deshalb

- Verbesserung der Bebaubarkeit (Ergänzung um kleinteilige Gebäude für hafenauffine Nutzungen);
- Ausweitung des gestalterischen Spielraums für die Gebäude im direkten Hafenbereich (moderne Architektur mit maritimem Flair),
- Anordnung zusätzlicher Parkplatzflächen.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Poseritz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 1. Änderung, rechtskräftig mit Ablauf des 18.10.2007). Der ursprüngliche B-Plan wie die 1. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Hafengebiet liegt derzeit wegen des schlechten Zustands der Hafenanlagen derzeit weitgehend brach. Nach Zuteilung der Fördergelder soll kurzfristig die Erneuerung sowohl der wasserbaulichen Anlagen (Wasserwanderrastplatz) als auch die Neubebauung der landseitigen Hafенflächen beginnen (Sanitär- und Hafenmeistergebäude, ergänzende Nutzungen mit vor allem Gastronomie).

Zulässig ist in dem als Mischgebiet dargestellten Bereich eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen.

Der Ausbau des Hafens als wesentlicher Baustein der touristischen Infrastruktur ist jedoch allgemein von großer öffentlicher Bedeutung. Unterstützende Maßnahmen von auch geringem Umfang sind deshalb zu unterstützen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (insb. Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB für Grundstücke im Änderungsbereich). Der Planbereich befindet sich jedoch (noch) im Eigentum der Gemeinde.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke sind nicht zu erkennen. Die Ausdehnung des Baufensters auf den Flst.36/a, c nach Osten liegt in einem Bereich, der von Norden aus durch das zur Erhaltung festgesetzte Siedlungsgehölz heimischer Arten abgeschirmt ist. Der neu überbaubare Bereich war auch im Ursprungsplan nicht als freizuhaltend festgesetzt, es hätten dort Nebengebäude (Garagen, Lager, u.a.) errichtet werden können, von denen hinsichtlich der Sichtbeziehungen ähnliche Wirkungen ausgehen wie von Hauptanlagen. Trotz Zulassung einer Zweigeschossigkeit werden die neuen Gebäude insgesamt nicht höher als bisher zulässig ausfallen, da als Bedingung für die Zweigeschossigkeit ein flaches Dach (ohne weitere Aufenthaltsräume) zwingend vorgeschrieben ist. Bei einem eingeschossigen Gebäude mit vorgeschriebenem Steildach (40 bis 50 Grad Dachneigung) dürfte bei einer durchschnittlichen Gebäudetiefe von 10 bis 11m eine Firsthöhe von 8,5m sogar überschritten werden (0,5m Sockel, 3,0m Höhe EG, > 5,0m Dachhöhe).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

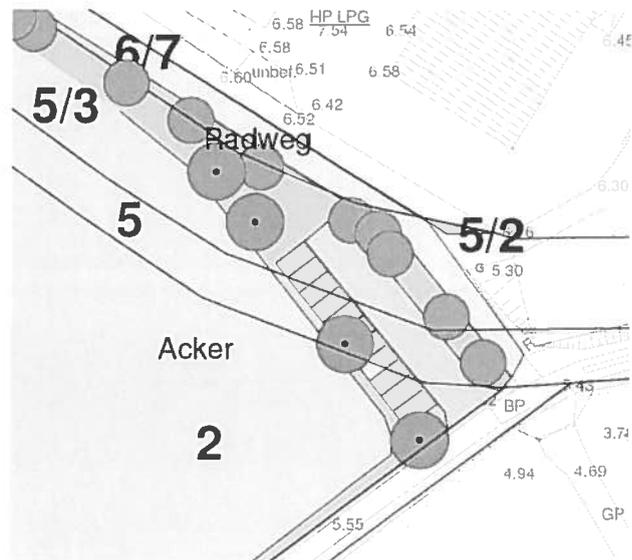
Die Planung wird für den Bereich des Hafens angepasst. Bei der Durcharbeitung haben sich folgende Punkte als verbesserungsfähig herausgestellt:

- Im östlichen Bereich besteht Bedarf für zusätzliche Gebäude bzw. dauerhaft aufgestellte mobile Einrichtungen. Die entsprechenden Baufenster werden hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt. Direkt am Radweg sowie mit unmittelbarem Bezug zum erneuerten Steg gelegen, bieten die Flächen sich an für einen Kiosk/Imbiss, einen Bootsverleih bzw. andere kleineren hafenauffinen Nutzungen. Durch die Teilung des Baufenster wird sichergestellt, dass es sich um kleine Einrichtungen handelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht.
- Im mittleren Bereich wird das Baufenster für das neue Hauptgebäude gemäß den Möglichkeiten des neu geschaffenen Grundstücks vergrößert (Flst. 36/c). Da mit der Vergrößerung vor allem der gestalterische Spielraum ausgeweitet werden soll, wird das

Maß der baulichen Nutzung (GRZ) nicht verändert.

Zugelassen werden soll eine moderne Architektursprache mit maritimem Flair, die sich von der dörflichen Bebauung in Puddemin bewusst absetzt und so den Hafen als eigenständigen Ort stärkt. Deshalb werden die Festsetzungen ergänzt, so dass bei ungefähr gleicher Baukörperhöhe neben einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Steildach auch eine zweigeschossige Bebauung mit flachem Dach zulässig ist.

- Im Osten werden 10 zusätzliche Stellplätze für den Hafenbereich auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen. Die vergleichsweise verwinkelte Teilfläche ist mit der heutigen großen Technik nur eingeschränkt zu bewirtschaften. Insgesamt ergibt sich eine einfachere Ackerkontur. Der Parkplatz wird durch Pflanzung großkroniger Bäume gegliedert / eingefasst, so dass er sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt.



2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung wird die Flächenbilanz bezogen auf das Plangebiet nicht erheblich verändert.

Das Plangebiet nimmt durch die Erweiterung um rund 690 qm zu, wobei 130 qm bereits bestehende Verkehrsflächen (Weg, Radweg), 230 qm eine zu erhaltende Gehölzfläche (radwegbegleitende Grünfläche) sowie ca. 330 qm bisherige Ackerfläche darstellen (davon ca. 310 qm für Verkehrsfläche, 20 qm für Pflanzstreifen).

	Planung alt Größe	Anteil	Planung neu Größe	Veränderung
Sondergebiete Fehs § 10 BauNVO	ca. 2,3 ha	19,98 %	ca. 2,3 ha	Keine Änderung
GR Hauptanlage zulässig GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	ca. 4.608 qm ca. 6.913 qm			
Wohngebiet § 4 BauNVO	ca. 2,9 ha	25,20 %	ca. 2,9 ha	Keine Änderung
GR Hauptanlage zulässig GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	ca. 5.806 qm ca. 8.709 qm		siehe MI-Gebiet	
Mischgebiete § 6 BauNVO	ca. 1,3 ha	11,29 %	1,35 ha	
GR Hauptanlage zulässig GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	ca. 3.679 qm ca. 5.518 qm		ca. 2.500 qm ca. 3.750 qm	ca. + 1.768 qm
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 3,03 ha	26,32 %	ca. 3,04 ha	Keine Änderung
Flächen mit Bindung für Bepflanzung	0,64 ha	5,56 %	0,64 ha	
Grünflächen	0,82 ha	7,12 %	0,82 ha	

	Planung alt Größe	Anteil	Planung neu Größe	Veränderung
Flächen mit Schutzstatus (§20 LNatG MV)	0,15 ha	1,30 %	0,15 ha	Keine Änderung
Verkehrsflächen	ca. 0,81 ha	7,04 %	ca. 0,82 ha	
Gesamtgebiet	ca. 11,51 ha	*	11,54 ha	+ 0,03 ha

- Da die Flächen sich teilweise überlagern, ergibt die Summe der prozentualen Verteilung > 100%.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Die 2. Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass nach § 13(1) BauGB das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht angewandt wird.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Aus der Verschiebung des Baufensters ergeben sich für die umweltrelevanten Belange keine Änderungen; die Zulässigkeit von Versiegelung regelt sich gemäß § 19(4) BauNVO, so dass bei gleichbleibender GRZ keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten ist.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb deshalb in vollem Umfang gültig.

Als zusätzliche Planbestandteile sind nur die durch die zusätzlichen Stellplätze verursachten Eingriffe neu zu berücksichtigen.

Für die Versiegelung von ca. 310 qm Acker (10 Stellplätze + Zufahrt) sind 7 Einzelbäume der gewohnten Qualität, hier beispielsweise Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder 211 m² naturnahe Gehölzfläche zu pflanzen.

Die Berechnung: Eingriff mit Totalversiegelung

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Acker	9.3.2	310,00	1	1,0 + 0,2 x 0,75	279,00
gesamt					279,00

Ausgleich

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzung von Bäumen (7 x 25m ²)	225,00	2	2	0,8	280,00

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					280,00

Poseritz, April/August 2008