

## Gemeinde Weitenhagen, Amt Landhagen

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Potthagen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Regionalplanung

---

Umweltplanung

---

Landschaftsarchitektur

---

Landschaftsökologie

---

Wasserbau

---

Immissionsschutz

---

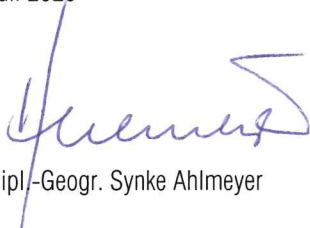
Hydrogeologie

---

Projekt-Nr.: 29323-00

Stand: ENTWURF  
Juli 2020

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer



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



Mitarbeit: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel  
Landschaftsarchitekt  
  
Doreen Berkhahn  
Technische Zeichnerin

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

---

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

Außenstelle Greifswald

---

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

Geschäftsführerin

---

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

---

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

Familienfreundlichkeit  
Audit Erwerbs- und Privatleben

## Gemeinde Weitenhagen, Amt Landhagen

---

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Potthagen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Begründung zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf)

Beschlussfassung: Bearbeitungsstand Juli 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensprüfung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....</b>	<b>1</b>
2.1	Prüfung der städtebaulichen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren .....	2
2.2	Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen.....	2
<b>3</b>	<b>Beteiligungsvorschriften und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm.....	5
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern .....	5
4.3	Flächennutzungsplan.....	5
4.4	Bisher gültiges Planungsrecht.....	6
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....</b>	<b>6</b>
5.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse .....	6
5.2	Das Plangebiet und seine Umgebung .....	6
5.3	Erschließung.....	7
5.3.1	Verkehrliche Erschließung .....	7
5.3.2	Medientechnische Versorgung .....	8
<b>6</b>	<b>Begründung der Änderungsfestsetzungen .....</b>	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten. ....	9
<b>7</b>	<b>Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>10</b>
9.1	Bevölkerung.....	10
9.2	Belästigung für die Umgebung, Verkehrsentwicklung, Nachbarschutz .....	10
9.3	Kosten, finanzielle Auswirkungen.....	10

## **1 Planungsanlass und -erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Weitenhagen sieht die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Potthagen“ für einen als Wohngrundstück genutzten Bereich im Nordosten des Wohngebietes „Potthagen, zwischen den jeweils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilgebieten 17 und 18, vor. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trat im Jahr 1995 in Kraft.

Der Anlass für die Änderungsplanung ist die tatsächliche bzw. von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Bestandssituation, die sich wie folgt darstellt: In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird eine als Planstraße E.3 bezeichnete Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese diente ursprünglich der Erschließung der anliegenden Grundstücke, die festsetzungsgemäß von einer Einfamilienhaus-Wohnbebauung geprägt sind. Die Planstraße E.3 ist jedoch nicht errichtet worden und wird stattdessen durch die anliegenden Wohngrundstücke Eichenweg Nr. 8 und Joelkenberger Ring 24a überlagert. Die Zufahrten erfolgen zu den betreffenden Wohngrundstücken zum einen über den Eichenweg (Hausnummer 8) und zum anderen über den Joelkenbergring (Hausnummer 24 und 24a). Die tatsächliche Nutzung entspricht damit nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und die Festsetzung der Planstraße E.3 ist aufgrund der veränderten Erschließungssituation obsolet geworden.

Um der Bestandssituation planungsrechtlich zu entsprechen, ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (Grundsatz der Erforderlichkeit) eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Planungsziel für das Änderungsgebiet besteht darin, statt der ursprünglichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen und damit die Festsetzungen des Bebauungsplans an die tatsächliche Bestands- und Erschließungssituation des betreffenden Bereiches anzupassen. Zusätzlich soll die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ersatzlos gestrichen werden. Auf diese Weise soll es dem Anwohner des in Rede stehenden Änderungsgebietes planungsrechtlich ermöglicht werden, eine Garagenstellfläche im Sinne des § 14 BauNVO flexibel auf dem Grundstück errichten zu können. Die Zulässigkeit ergibt sich aus § 23 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen zulässig sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## **2 Verfahrensprüfung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Potthagen“ erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“; die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend.

Nach § 13a Abs.4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig. Anhand nachfolgend aufgeführter Prüfkriterien wird dargelegt,

dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vollständig vorliegen und der Änderungsbebauungsplan als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden kann.

## **2.1 Prüfung der städtebaulichen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren**

Aufgrund seiner Größe und Lage inmitten des Siedlungszusammenhanges erfüllt das Planvorhaben die Anforderungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, wie folgt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung, bezogen auf eine bereits überplante Fläche, die zum Siedlungsbereich und nicht zum Außenbereich gehört.
- Die durch die Bebauungsplanänderung festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt mit 932 m<sup>2</sup> weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>

## **2.2 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 u. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB genannten Schutzgüter bestehen;
- Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die nachfolgenden Ausführungen ergeben, dass keine der Sperrtatbestände vorliegen:

### **Prüfung der UVP-Pflichtigkeit**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Potthagen“ ist kein Vorhaben verbunden, welches nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

## **Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB genannten Schutzgüter**

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in rd. 600 m Entfernung zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um das EU-Vogelschutzgebiet SPA 25, DE 1946-402 „Wälder südlich Greifswald“.

Aufgrund der angestrebten kleinteiligen innerörtlichen Bestandsergänzung sind negativ ausstrahlende Effekte durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, so dass eine Prüfung auf Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich ist.

## **Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG**

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da es sich lediglich um die Nachverdichtung einer Teilfläche innerhalb eines Wohngebietes handelt.

## **3 Beteiligungsvorschriften und Verfahrensablauf**

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht. Entsprechend wird im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens

- auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet und
- von 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 § 10a Abs. 1 BauGB sowie der Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die nachfolgende Übersicht stellt die bisherigen Verfahrensschritte zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Potthagen“ tabellarisch dar:

Stand	Zeitangabe	Verfahrensschritt	Gesetzesgrundlage
x	09.12.2019	Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Weitenhagen Beschluss-Nr. .... Bekannt gemacht im .....	§ 2 (1) BauGB
x	02.06.2020	Abfrage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	§ 17 LPlG M-V
x	10.08.2020	Billigung des Planentwurfes durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Weitenhagen und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	
	in der Zeit vom ___.20__ bis einschließlich ___.20__	Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit	§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
	Mit Schreiben vom ___.20__ Fristablauf: ___.20__	förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB, § 4a BauGB
	___.2019	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
	___.2019	Ausfertigung	
	___.2019	Bekanntmachung	

#### 4 Planerische Ausgangssituation

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:

#### **4.1 Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale 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)**.

##### Beachtung in der Planung:

Dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß Ziel 4.1 (5) wird entsprochen, da die vorliegende Änderungsplanung auf die Angleichung der tatsächlichen Bestandsnutzung und Erschließungssituation innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Potthagen“ zielt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich sind nicht vorgesehen ist.

#### **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern**

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)**

##### Berücksichtigung in der Planung:

Die Planung ist mit den Grundsatzfestlegungen vereinbar, da lediglich Baurecht für die Errichtung von Nebenanlagen auf einem bestehenden Wohngrundstück geschaffen wird. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen dagegen ist mit der Änderungsplanung nicht verbunden.

Im Ergebnis ist kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Weitenhagen verfügt über einen wirksamen Teil-Flächennutzungsplan. Dieser stellt den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plan Nr. 2 als All-



gemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dar. Gemäß §§ 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der Übereinstimmung mit den Darstellungen im FNP ist die 2. Änderung des B-Plan Nr. 2 aus dem wirksamen FNP entwickelbar.

#### **4.4 Bisher gültiges Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht derzeit Planungsrecht nach dem Bebauungsplan Nr. 2 „Potthagen“ der Gemeinde Weitenhagen, der am 25.01.1995 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt im Änderungsgebiet eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen fest.

### **5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **5.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Potthagen“ befindet sich im nordöstlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2, in der Fassung der 1. Änderung, bzw. im nordöstlichen Bereich des Wohngebietes Potthagen und umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 22/25 und 22/36
- im Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 23/2
- im Süden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 22/33
- im Westen: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 22/8 und 22/32

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung, die Lage im Gemeindegebiet ist aus der Übersichtskarte zu entnehmen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt 932 m<sup>2</sup>. Im Umgriff des Änderungsgebietes liegen folgende Flurstücke: 22/26, 22/27, 22/38, 22/27 der Flur 1 der Gemarkung Weitenhagen.

#### **5.2 Das Plangebiet und seine Umgebung**

Bei dem L-förmigen Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Potthagen“ handelt es sich um ein Wohngrundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, einschließlich eines an den Joelkenbergring anschließenden grüngerprägten Keils. Das Wohngrundstück zählt zum Siedlungsbestand des Wohngebietes „Potthagen“ und ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der umliegende Gebäudebestand ist ebenfalls von Einfamilien-

häusern geprägt, die vornehmlich in den 1990er und 2000er Jahren jeweils als Einzelhäuser errichtet worden sind. Östlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche, die im Bebauungsplan Nr. 2 „Potthagen“, in der Fassung der 1. Änderung“, mit der Zweckbestimmung „Rodelberg“ festgesetzt ist. Nordöstlich schließt eine Verkehrsfläche an, die zugleich als Wendehammer der Wohnstraße „Eichenweg“ (Planstraße E.2) fungiert und fünf öffentliche Stellplätze vorhält. Davon abzweigend gehen die Nachbargrundstücke mit deren Grundstückszufahrten ab.



Abb. 1: Siedlungsstrukturelle Einordnung des Änderungsgebietes (schwarze Strichlinie)

## 5.3 Erschließung

### 5.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Potthagen“ ist über die öffentliche Straße „Eichenweg“ erschlossen. Angesichts der Funktion einer Stichstraße innerhalb des Einfamilienhausgebietes „Potthagen“ wird die Straße hauptsächlich von den Anliegern der angrenzenden Wohngrundstücke frequentiert. Die Erschließungssituation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

### **5.3.2 Medientechnische Versorgung**

Im Zuge der Erschließung des B-Plangebietes liegen alle Verbrauchsmedien an. Die medientechnische Erschließung wird im Zuge der Änderungsplanung weder verändert noch um zusätzliche Leitungen ergänzt. Das Regenwasser wird breitflächig auf dem Grundstück des Änderungsgebietes versickert.

## **6 Begründung der Änderungsfestsetzungen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Potthagen“ geht in seinem räumlichen Umfang nicht über den bisherigen Bebauungsplan hinaus. Daher gilt die 2. Änderung zukünftig nur in Verbindung mit dem Ursprungsplan bzw. mit dem Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung und dessen Begründung. Die 2. Änderung modifiziert den Ursprungsplan lediglich in den konkret geänderten Planfestsetzungen. Die Begründung bleibt daher auf die zu ändernden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Potthagen“ beschränkt.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung setzt zeichnerisch für das vorliegende Plangebiet eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ fest. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Potthagen“ wird die Baufläche im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zeichnerisch als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese, anstelle der bisherigen Verkehrsfläche vorgenommene Festsetzung dient der Umsetzung des Planungsziels, den Bebauungsplan an die veränderte Bestandssituation anzupassen. Ursprünglich waren die Einzelerschließungen der Grundstücke über die Planstraße E.2 vorgesehen, die jedoch nicht errichtet worden ist; die Festsetzung der Planstraße E.2 ist aufgrund der neuen Erschließungssituation nicht mehr erforderlich.

Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes handelt, werden die zulässigen Nutzungen des im Änderungsbereich festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes unverändert von der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Damit wird auch Baurecht für die Errichtung eines Garagenstellplatzes eröffnet, der gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der Grundstücksfläche zugelassen werden kann. Die Zulassung der Garage nebst Zufahrt liegt dabei im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35, die Geschossflächenzahl von 0,5, die offene Bauweise, und die Höhe baulicher Anlagen (als Gestaltungsvorschrift mit einer Traufhöhe von max. 5,75 m festgesetzt) bleiben unveränderter Bestandteil des Planungsrechts.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels zeichnerischer Festsetzungen von Baugrenzen, innerhalb derer die Bausauführung der Hautgebäude zulässig ist. Die Baugrenzen werden ebenfalls unverändert übernommen.

## **6.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.**

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung setzt für den in Rede stehenden Änderungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 die Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten fest und gibt damit den genauen Standort für die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen baulichen Anlagen vor. Die Festsetzung diente ursprünglich der Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in einheitlicher Bauflucht entlang der Planstraße E.3, die jedoch nicht errichtet worden ist. Da sich die Festsetzung ohne die Planstraße E.3 nicht umsetzen lässt und damit städtebaulich nicht mehr erforderlich ist, werden die festgesetzten Umgrenzungen im Änderungsbereich aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Damit wird zugleich eine größere Flexibilität hinsichtlich der Platzierung der Garagen nebst Zufahrt auf dem betreffenden Grundstück erreicht.

**Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Potthagen“ außerhalb seiner 2. Änderung bleiben unverändert bzw. behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.**

## **7 Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Daher stellen Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe dar. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht notwendig, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines

solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als „[...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## **8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Potthagen“ erfasst eine anthropogen überformte Fläche innerhalb eines Einfamilienhaus-Wohngebietes. Dies bedeutet, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich Bedeutung für störungstolerante Tierarten besitzt. Folglich liegen keine Anhaltspunkte vor, dass mit der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes und späteren Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten.

Ferner weist der Änderungsbereich keine im Sinne des § 20 NatSchAG M-V naturschutzrechtlich geschützten Biotop- und Vegetationsbestände auf.

Kartierte Biotop- und Vegetationsbestände liegen im Änderungsgebiet ebenfalls nicht vor.

## **9 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Bevölkerung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans bleiben die im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen unverändert; Wohnnutzungen werden nicht eröffnet. Daher lassen sich aus der Planung keine direkten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung ableiten.

### **9.2 Belästigung für die Umgebung, Verkehrsentwicklung, Nachbarschutz**

Die Umsetzung der Planung ermöglicht die Errichtung von Nebenanlagen auf einer bereits als Wohnbaugrundstück genutzten bzw. mit einem Einfamilienhaus bebauten Siedlungsfläche. Somit sind Auswirkungen auf die Umgebung, die Verkehrsentwicklung und des Nachbarschutzes nicht erkennbar.

### **9.3 Kosten, finanzielle Auswirkungen**

Die gesamten Planungs- und Verfahrenskosten zur Änderung des Bebauungsplanes werden vom Grundstückseigentümer übernommen. Mit Folgekosten für die Gemeinde Weitenhagen ist nicht zu rechnen.