

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan

Nr. 2

„Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051
und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf“

Gemeinde Bengerstorf

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Gemeinde Bengerstorf

Bürgermeisterin Hannelore Mahnke

Inhalt

1. Anlass.....	3
2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes.....	4
3. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB.....	5
3.1. Merkmale des Bebauungsplans.....	5
3.2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	7
4. Abschließende Bewertung.....	9

1. Anlass

Die Gemeinde Bengerstorf hat am 19.12.2019 und erneut am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf“ beschlossen. Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Baurecht für drei Einfamilienhausgrundstücke auf den beiden Flurstücken.

Das Aufstellungsverfahren erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Aufgrund des Wegfallens des § 13b BauGB wurde das Verfahren auf Grundlage des § 215a Abs. 1 ff. BauGB in ein Verfahren nach § 13a BauGB überführt.

Der § 13a BauGB bietet die Möglichkeit Maßnahmen der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzung hierfür ist, dass eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1). Wenn der Bebauungsplan eine Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000m² festsetzt, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durch eine Vorprüfung des Einzelfalls ebenfalls möglich (Abs. 1 Satz 2 Nr. 2).

Hierbei ist auch der § 215 a insbesondere Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 215 a Abs. 3 ist, dass die Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

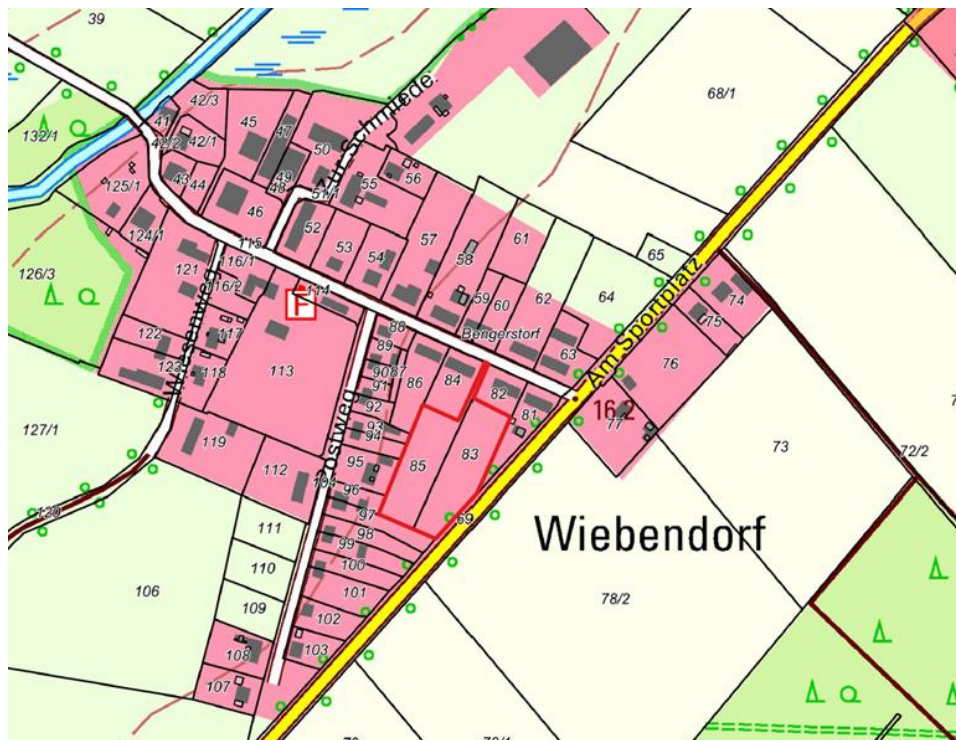
Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen.

Anmerkung: Aufgrund dieser Sonderkonstellation, dass im Nachgang zur B-Planaufstellung eine Vorprüfung durchgeführt wird, ergibt sich die Besonderheit, dass durch die festgesetzten Maßnahmen im B-Plan mögliche negative Auswirkungen bereits berücksichtigt und ausgeschlossen bzw. minimiert sind.

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 85 mit 3.089 qm und 83 mit 3.440 qm, beide Flur 1, Gemarkung Wiebendorf mit einem Gebietsumfang von gesamt 6.529 qm.

Die genaue räumliche Lage des Plangebietes lässt sich dem nachfolgenden Übersichtsplan entnehmen.



3. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Die nachstehenden Kriterien beziehen sich auf die Anlage 2 zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB

3.1. Merkmale des Bebauungsplans

Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)				
Nr.	Prüfungskriterien	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umwelt- auswirkungen	
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf...		Ja	Nein
1.1.	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			x
Erläuterung: Durch die Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht. → nicht relevant				
1.2.	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			x
Erläuterung: Die Gemeinde verfügt für den OT Wiebendorf über keinen Flächennutzungsplan. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg sind folgende Inhalte dargestellt: - Lage im Tourismusentwicklungsraum - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion - neue Siedlungsteile sollen an die bebaute Ortslage angelehnt werden. Hier sind lediglich 3 neue Baugrundstücke geplant für 3 Einfamilienhäuser (max. 6 Wohneinheiten), die eine größere „Baulücke“ am Ortsrand schließen. Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumentwicklungsplanung und Landesplanung entgegenstehen, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf deren Inhalte. Die landesplanerische Stellungnahme im Aufstellungsverfahren fiel daher positiv aus. → Somit sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.				
1.3.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			x
Erläuterung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in Ergänzung zum südöstlichen Ortsrand, kann die Nachfrage nach Bauland erfüllt werden, ohne eine Fläche im Außenbereich zu entwickeln (andere Freiflächen in der Ortslage stehen auch mittelfristig nicht zur Verfügung) . Die Bedeutung des Bebauungsplans mit 3 neuen Grundstücken für Einfamilienhäuser und zugehöriger Erschließung wird im Hinblick auf umweltbezogene Belange als gering eingestuft. Es grenzen auf 3 Seiten bereits mit Wohnhäusern bebaute Fläche und Gärten an und auf der 4. Seite folgt die Landesstraße L 051. Die Flächen selbst werden landwirtschaftlich intensiv genutzt (Grünland, Acker). Die Schutzgüter (menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter) sind hierdurch bereits anthropogen überformt bzw. beeinträchtigt und besitzen im Wesentlichen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Mit Ausnahme der Allee außerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet. - Der laut Planungen vorgesehene geringe und aufgrund der Grundstücksgröße unterschiedliche Versiegelungsgrad (GRZ von 0,2 und 0,12 + zulässige Überschreitung von 50%) minimiert die möglichen Eingriffe in den Bodenhaushalt und sichert das angestrebte geringe Maß der zulässigen baulichen Dichte. - Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier sind daher bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastung die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.				

Eine relevante Zunahme für die Umgebung ist durch die Planung von 3 Baugrundstücken (max. 6 Wohneinheiten) jedoch nicht gegeben.

- Im nördlich angrenzenden Bereich des Vorhabens befinden sich einige in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale. Im Plangebiet ist in die Richtung die Bepflanzung mit einer 1,6 m hohen Hecke vorgesehen (Auflage der Denkmalschutzbehörde). Diese Baudenkmale werden in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden.

- Die Allee am Ostrand und die vorhandenen Gehölzstrukturen in den angrenzenden Gärten binden das Gebiet im übrigen gut in die Umgebung und das Landschaftsbild ein.

→ Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen sowohl durch Lärmbelastungen insbesondere für die Menschen in den angrenzenden Wohngebieten sowie für die anderen Schutzgüter sind durch die Planung unter Einhaltung der Auflage und Festsetzungen nicht zu erwarten.

1.4.	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	(x Allee, Denkmäler, Boden)	x
------	---	-----------------------------	---

Erläuterung¹: In den angrenzenden Wohngebieten besteht eine teilweise lockere Bebauung mit großzügigen Gartenflächen, teilweise auch dichter Bebauung. Die Flächen selbst werden landwirtschaftlich intensiv genutzt (Grünland, Acker). Bezüglich der regionalen Siedlungsstruktur ist die Fläche als Siedlung/Mischgebiet ausgewiesen (RREP).

Im Plangebiet liegen keine geschützten Biotope oder andere Schutzgebietskategorien vor und die Flächen gehören nicht zum Biotopverbund. Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenartenvorkommen liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor. Die hier auftretenden sandigen Böden mit Grundwasserständen um 2m unter GOK lassen voraussichtlich eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens erwarten.

Das Plangebiet besitzt für die Schutzgüter im Wesentlichen eine allgemeine Bedeutung. Besonderheiten treten hier nicht auf. Die Landschaftsbildbewertung für den Gesamttraum einschließlich der Ortslage ist hoch, hierbei hat insbesondere die straßenbegleitende Allee an der L 051 eine besondere Bedeutung.

Durch das Vorhaben sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten (zusätzliche Versiegelung, Bodenabtrag, Flächeninanspruchnahme), weniger für die Pflanzen- und Tierwelt (keine besondere Bedeutung für Artenvorkommen und als Lebensraum, für Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion sowie Kulturgüter) durch Entstehung neuer Gartenflächen statt Acker/Grünland. Die meisten Belastungen sind dabei voraussichtlich nicht als erheblich einzustufen bzw. sind durch Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

- Bezüglich der Tierwelt werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits durch Festsetzungen von „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ geregelt. Hierbei handelt es sich vor allem um Zeitfenster, Vergrämnungsmaßnahmen und die Abstimmung mit der UNB.

- Die vorhandene gesetzlich geschützte Allee an den L 051 bleibt erhalten. Die Allee liegt außerhalb des Planungsbereiches. Sie wird insofern von der Planung berührt, als hier eine Anbindung an die L 051 hergestellt werden soll. Für die geplante Zufahrt zur Erschließung des Gebietes wird eine Baumlücke genutzt, die eine Breite von 12 m zwischen den Kronentraufen der Bäume beträgt und 18 m zwischen den angrenzenden Stämmen der Linden. Eine Beeinträchtigung oder Gefährdung im Wurzelraum ist daher eher unwahrscheinlich. Zusätzlich wird vor der Ausführung der künftigen Anbindung die Genehmigung der UNB unter Einbindung der Verbände eingeholt.

- Bezüglich der zu erwartenden Eingriffe in den Boden greift die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG, nach dem die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und/oder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen sind.

Es ist hier insgesamt davon auszugehen, dass die Auswirkungen im Zusammenhang mit den bereits festgesetzten Nutzungen und Auflagen äußerst gering sind. Ebenso wird sich das Verkehrsaufkommen nicht erheblich vergrößern, sodass keine wesentliche Luftverschmutzung oder erheblich größere Lärmbelastungen zu erwarten sind.

¹ Datengrundlage: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, diverse Karten

→ Bei Einhaltung der bereits festgesetzten Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. Der zu erwartende Eingriff in den Boden und die Fläche ist auszugleichen.			
1.5.	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften		x
Erläuterung: Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften. → Erhebliche Auswirkungen sind diesbezüglich somit nicht zu erwarten.			

3.2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)				
Nr.	Prüfungskriterien	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		Ja	Nein
2.1.	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		x	
Erläuterung: Mit der Entwicklung des Gebietes wird es grundsätzlich zu einer dauerhaften Veränderung der Fläche auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan kommen.				
2.2.	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;			x
Erläuterung: Die Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,6529 ha schafft ortsnahe neue Wohnflächen und wirkt damit einem bestehenden Wohnungsmangel entgegen. Es ist davon auszugehen, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen, gesetzlicher Vorgaben und technischer Normen eingehalten werden. → Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen mit erheblicher Beeinträchtigung der Umwelt ergeben sich hierdurch nicht.				
2.3.	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);			x
Erläuterung: Erhebliche und nachhaltige Einflüsse auf Arbeiten, Freizeit und die menschliche Gesundheit oder Risiken für die Umwelt sind durch die vorliegenden Planungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit 3 Grundstücken (max. 6 Wohneinheiten) nicht zu erwarten.				
2.4.	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;			x
Erläuterung: Der Bebauungsplan bezieht sich auf den unmittelbaren Geltungsbereich. → Über das Plangebiet hinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.				
2.5.	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;			x
Erläuterung: Bedeutende und sensible Bereiche bezüglich des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion und der Intensität der Bodennutzung, die durch die Planungen negativ beeinflusst werden können, bestehen im Plangebiet nicht. Zum Schutz des kulturellen Erbes (denkmalgeschützte Gebäude) ist die Anpflanzung einer Hecke vorgesehen. Die vorhandene gesetzlich geschützte Allee an den L 051 bleibt erhalten. Für die geplante Zufahrt zur Erschließung des Gebietes wird eine Baumücke genutzt.				

→ Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden durch die Planungen voraussichtlich nicht überschritten und erhebliche Auswirkung werden nicht erwartet.			
2.6.	folgende Gebiete:		
2.6.1.	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x
Erläuterung: Westlich der Ortslage liegt das Natura 2000-Gebiet DE 2531-303 „Schaale mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren“. Hier liegt jedoch die gesamte Ortslage zwischen Plangebiet und Natura 2000-Gebiet. → Eine Beeinträchtigung durch die Planungen ist nicht zu erwarten.			
2.6.2.	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x
Erläuterung: Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 800 m Luftlinie vom NSG Wiebendorfer Moor und dem flächenidentischen Natura-2000-Gebiet DE 2630-301 „Wiebendorfer Moor“ das weiter in östlicher Richtung im dortigen Waldgebiet liegt. → Eine Beeinträchtigung durch die Planungen ist nicht zu erwarten.			
2.6.3.	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x
- Liegt nicht vor			
2.6.4.	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x
- Liegt nicht vor			
2.6.5.	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x
Erläuterung: Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine geschützten Biotope und Landschaftselemente vorhanden. Die Zufahrt durch die geschützte Lindenallee an der angrenzenden L 051 erfolgt in einer Baumlücke. → Eine Beeinträchtigung durch die Planungen ist nicht zu erwarten.			
2.6.6.	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,		x
- Liegt nicht vor			
2.6.7.	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		x
- Liegt nicht vor			
2.6.8.	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,		x
- Liegt nicht vor			
2.6.9.	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		x
Erläuterung: Im nördlich angrenzenden Bereich des Vorhabens befinden sich die in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale: Wiebendorf Lange Straße 1 bis 4 (jeweils Wohnhäuser) Im Plangebiet ist in diese Richtung die Bepflanzung mit einer 1,6 m hohen Hecke festgesetzt (Auflage der Denkmalschutzbehörde). → Die Baudenkmale werden in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild daher voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden.			

4. Abschließende Bewertung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Bengertorf geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Insgesamt ergibt sich die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen erheblichen und nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen führt, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Alle Prüfkriterien nach § 2 BauGB führen voraussichtlich zu allgemein geringen oder nicht erheblichen Umweltauswirkungen, mit Ausnahme des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ durch neue Versiegelungen, die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“ bezüglich der Allee an der L 051 und zur Festsetzung von Zeitfenstern zur Durchführung von Eingriffen und die „Kulturgüter“ bezüglich der Kulturdenkmäler an der Langen Straße.

Für die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und die Kulturdenkmäler“ sind planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz im B-Plan festgelegt.

Es ist zu erwarten, dass bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen kein erheblicher Nachteil für die Umwelt eintritt. Begünstigend kommt hinzu, dass das geplante Baugebiet bis auf den östlichen Bereich von bestehender Bebauung umgeben und somit als Abrundung des bestehenden Ortsrands zu sehen ist und auf der Ostseite die Allee eine Einbindung ins Landschaftsbild bewirkt.

Bezüglich der Eingriffe in den Boden und die Fläche greift die Eingriffsregelung nach dem BNatschG, nach der die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und/oder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen sind.