

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

Gemeinde Wittenhagen OT Abtshagen

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 5 „Wohnen an der Franzburger Straße“

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage
(§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA: festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sind ergänzend Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 13a BauNVO zulässig.

Nicht -auch nicht ausnahmsweise- zulässig sind:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insofern sie nicht eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung vorweisen,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl sowie die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte des Hauptgebäudes. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf überschritten werden mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen, Antennen oder PV-Anlagen um max. 1,0m.

Entsprechend § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen, und zwar

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §§ 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

I.1.3) Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die abweichende Bauweise mit folgender Abweichung:

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise, wobei abweichend eine maximale Gebäudelänge von 16m festgelegt wird.

I.1.4) Nebenanlagen, Garagen

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich zulässig.

Davon abweichend sind Carports und Garagen nur zulässig innerhalb der als überbaubar gekennzeichneten Flächen (Baufenster; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).

II) Örtliche Bauvorschriften

II.1) Dächer

Als Dachformen sind zulässig:

- Alle Dachformen, außer Tonnendächer.

- Dächer sind zulässig bis zu einer Dachneigung von max. 48°.
- Ist eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für das jeweilige Baufenster.

Als Materialien sind zulässig:

- Dachziegel und Dachpfannen in den Farben grau bis schwarz, dunkelrot bis braun. Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Abweichend hiervon sind Aufbauten mit PV-Anlagen möglich.

II.2) Hecken und Zäune

Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

II.3) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 10 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4,0 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2,0 qm, nicht überschreiten.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 3) gem. §9 Abs.6 BauGB und Hinweise

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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).

III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Aus Gründen der Vorsorge (und zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange der Gehölzfreibrüter) ist bei einer Fällung von Bäumen aber der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebene Zeitraum (01.10.-28.02.) einzuhalten. Eine erneute Kontrolle der Gebäude und Bäume im Zuge der Baufeldfreimachung ist nicht noch einmal notwendig. Pflegeschnitte an den festgesetzten Bäumen sind nur im o.g. Zeitraum durchzuführen.

III.3) Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes ist folgende artenschutzrechtliche Maßnahme umzusetzen:

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggbs. umzusetzen.

III.4) Baumschutzsatzung der Gemeinde Wittenhagen

Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Wittenhagen in der jeweils gültigen Fassung.

III.5) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (StALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

III.6) Munitionsfunde

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	6
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	6
1.2.) Ziele der Planung	6
1.3.) Zu berücksichtigenden Belange	7
1.4.) Notwendigkeit der Planung	7
1.5.) Verfahren	7
1.6.) Plangrundlage	8
1.7.) Übergeordnete Planung	9
1.7.1.) Erfordernisse der Raumordnung	9
1.7.2.) Flächennutzungsplan	11
1.7.3.) Landschaftsplan	11
1.8.) Zustand des Plangebietes	11
1.8.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	11
1.8.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	11
1.8.3.) Biotope	12
1.8.4.) Trinkwasserschutzgebiete	13
1.8.5.) Feldblockkataster	13
1.8.6.) Denkmalschutz	13
1.8.7.) Wald	13
1.8.8.) Historische Entwicklung	13
2.) Städtebauliche Planung	14
2.1.) Städtebaulicher Entwurf	14
2.2.) Begründung zentraler Festsetzungen	14
2.3.) Flächenbilanz	16
2.4.) Erschließung	17
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	17
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	17
3.) Auswirkungen	17
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	17
3.2.) Umweltrelevante Auswirkungen	18
3.2.1.) Allgemeines / Methoden	18
3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	19
3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
3.2.4.) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.2.5.) Eingriffsbewertung	22
3.2.6.) Zusammenfassung	23

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Betroffen von der Planung sind die Flurstücke Fl.St. 92/141 (teilweise) und 92/138 der Flur 1, der Gemeinde Wittenhagen, Gemarkung Abtshagen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5ha. Das Plangebiet schließt an den westlichen Siedlungsbereich der Abtshagener Ortslage an der Franzburger Straße an.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- östlich durch den Siedlungsbereich,
- südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzung sowie
- nördlich durch die Franzburger Straße.

1.2.) Ziele der Planung

Die Gemeinde möchte das Bauen insgesamt fördern und mit der vorliegenden Maßnahme den Ortsteil Abtshagen als Wohnstandort stützen. Mit dem B-Plan „An der Franzburger Straße“ wird die Möglichkeit zusätzlichen Wohnungsangebots für ca. 14 Einfamilienhäusern geschaffen.



Abbildung 1: Luftbild mit Planungsumgriff

Nicht weniger wichtig ist der Gemeinde zum einen eine bauliche-räumliche Gestaltung für das Ortsbild im Übergang zur Landschaft zu entwickeln und zum anderen einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Nachdem die vorige Nutzung eines LPG-Stützpunktes schon längere Zeit aufgegeben war, wurden 2013 die letzten Gebäude abgeräumt. Einige Fundamentplatten und der Plattenweg

blieben erhalten, nach der Beräumung wurden Teile der Fläche weiterhin als Lagerfläche genutzt.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde insbesondere folgende Ziele:

- Arrondierung des Ortsrandes entlang einer bestehenden Erschließungsstraße,
- schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung einer teilversiegelten und seit Jahrzehnten vorgennutzten Fläche,
- bessere Ausnutzung bestehender Infrastrukturen,
- Erweiterung des Wohnraumangebotes für die ortsansässige Bevölkerung um ca. 14 Bauplätze.

1.3.) Zu berücksichtigenden Belange

Neben den oben genannten Zielen der Planung sind folgende Belange bei der Planung zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung.
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes im Übergang in die offene Landschaft bei gleichzeitiger Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
- die bessere Ausnutzung der gemeindlichen Infrastruktur durch Nutzung der bestehenden Infrastruktur.

Des Weiteren sind die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

1.4.) Notwendigkeit der Planung

Die Planung schließt an den bestehenden Siedlungsbereich an. Auch wenn die Fläche bereits über Jahrzehnte vorgennutzt war, so sind die ehemaligen Nutzungen mittlerweile aufgegeben worden. Die Fläche ist daher auf Grund ihrer Lage dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Mit der angestrebten und benötigten Wohnnutzung fehlt eine notwendige Privilegierung, mit der Baurecht im Außenbereich begründet werden kann. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Baurecht kann somit nur über einen Bebauungsplan hergestellt werden.

1.5.) Verfahren

Das Planverfahren wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Mit der Planung auf vorgennutzten und versiegelten Flächen entsteht kein neuer bzw. selbständiger Siedlungsansatz, der isoliert in den Außenbereich hineinragt und diesen zersiedelt. Hiervon wäre dann auszugehen, „wenn – trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Plangebiets an den Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10.000 Quadratmetern – der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert wird, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen

Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt“ (Urteil des VGH München, (Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382). Dies ist mit der Planung aber nicht der Fall.

Die bestehenden Siedlungsfläche an der Franzburger Straße erfüllt das Erfordernis eines engen räumlichen Zusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB bzw. einer unmittelbar räumlichen Nachbarschaft zu den anschlussfähigen Siedlungsflächen. Diese sind geprägt durch Siedlungshäuser mit den entsprechenden bebauungsakzessorischen Freiflächen und im östlich Anschluss an das Plangebiet durch den alten Gutspark der als Gartenanlage dem Haus Franzburger Straße Nr.9a zugeordnet ist. Das geplante Baugebiet bildet nunmehr den Abschluss der westlichen Ausläufer der Ortslage. Aus der Landschaft betrachtet steht die Neubebauung abrundend vor der Siedlungskulisse. Die Planung ist damit grundsätzlich der Anwendung des § 13b BauGB zugänglich.

Grundsätzlich bezieht sich § 13b BauGB inhaltlich auf den § 13a BauGB. § 13b BauGB ermöglicht ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne bei einer Grundfläche mit weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebauten Ortsteilen anschließen. Das Plangebiet unterschreitet mit 2.355,7 qm Grundfläche den Grenzwert von 10.000 qm (s. §13b BauGB).

Durch das Verfahren nach § 13b BauGB kann nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Mit dem Urteil des VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382 ist die Gemeinde gehalten, im beschleunigten Verfahren zumindest diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 (3) BauNVO unter Ausnahmeverbehalt zugelassen werden können. Die unter § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind mit der vorliegenden Planung dementsprechend zulässig.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB können in einem 1-stufigen Verfahren (einmalige Auslegung / einmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden) durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis entfällt somit. Auch wenn im beschleunigten Verfahren Eingriffe in die Natur vor dem Verfahren als ausgeglichen gelten, sind trotzdem naturschutzfachliche Belange abzu prüfen und der Biotopbesatz zu dokumentieren. Vorprüfungen des Artenschutzes sind durchzuführen.

Das Verfahren wurde vor dem 31.12.2019 mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Der FNP kann nach Satzungsbeschluss formlos und ohne eigenes Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.6.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Vermessung des Vermessungsbüros Roland Hiltcher aus Parchim, vom 05.12.2019 in digitaler Form vom August 2019.

1.7.) Übergeordnete Planung

1.7.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Seit 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) ist die Gemeinde Wittenhagen als Siedlungsschwerpunkt zur Sicherung der ortsnahe Grundversorgung festgelegt (Pkt. 3.3. (4)). Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

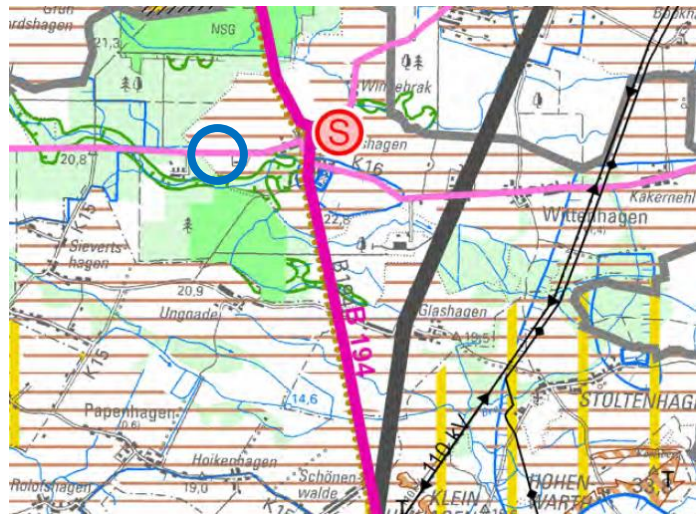


Abbildung 2: Lage des Plangebiets (blau) im Planwerk des RREP

Südlich außerhalb des Plangebiets grenzen Flächen für Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an.

Nach 4.1(1) RREP soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Die Siedlungsentwicklung soll nach 4.1 (2) RREP die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen ... und technischen Infrastruktur unterstützen. Grundsätzlich hat nach 4.1(4) RREP die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

In den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status ist die Wohnbauflächenentwicklung entsprechend 4.1(3) RREP am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

Lag der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch 2011 in Wittenhagen im Durchschnitt bei 44,7 qm, liegt er 2019 Jahre im Schnitt bei 46,5 qm (Statistisches Amt MV; die Wohnfläche je Person ergibt sich als Quotient aus der Wohnfläche und der Zahl der Bewohner der Wohnung). Der Anstieg um 1,8 qm Pro-Kopf-Wohnfläche entspricht einem örtlichen Wohnflächenanstieg um 4,0%.

In Bezug auf die Vorjahre 2017 / 2018 ist der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in Wittenhagen allerdings rückläufig. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum wächst und zugleich der verfügbare Wohnraum stagniert (dreimal hintereinander vermeldet das Statistische Landesamt einen Wohnungsbestand von 591 WE).

Im Landkreis Vorpommern-Rügen ist für den Zeitraum 2010-2019 ein Anstieg des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs von 5,3% (von 41,5qm auf 43,7 qm) zu verzeichnen. Die niedrigeren Ausgangswerte beruhen auf den mehrgeschossigen und dichteren Wohntypologien der Oberzentren, die im ländlichen Wittenhagen nicht marktgängig sind.

Die Verminderung des Pro-Kopf-Flächenverbrauchs bzw. der Einwohnerzuwachs erklärt sich mit einem Blick auf die Jahres-Kohorten. Dabei wird erkennbar, dass vor ca. 15 Jahren ein Anstieg der ganz jungen Kohorten der 0-5 und 5-10-jährigen sich heute bei der Kohorte der 15-20 und 20-25-jährigen wiederfindet. Beginnend mit der letztgenannten Kohorte beginnt auch der Lebensabschnitt, in dem die Familienplanung eine Rolle spielt. Insbesondere die Kohorten ab den 25-30-jährigen bilden die Kohorten, die eine Familie gründen.

Die Gesamtwohnfläche für Wittenhagen gibt das Landesamt mit 53.100 qm an. Ausgehend von einem Flächenwachstum von 5,3% in Vorpommern (s.o.), würde dies zu einem zusätzlichen Wohnflächenbedarf in Wittenhagen von 2.814,3 qm führen. Bei einer statistischen Wohnungsgröße in Wittenhagen von 89,5 qm kann ein statistischer Bedarf von zusätzlichen 31,4 WE zusätzlichen Wohneinheiten für den Eigenbedarf errechnet werden.

Angesichts eines direkten Anschlusses an den Siedlungsbereich sowie die Nutzung einer noch teilversiegelten Brachfläche ist ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Planung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung gewährleistet. Naturräume werden mit der Planung nicht beansprucht.

Mit der Planung werden die Vorgaben der Raumordnung erfüllt.

1.7.2.) Flächennutzungsplan

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 02.01.2002, als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Plangebiet ist eine unterirdisch Abwasserhauptentsorgungsleitung dargestellt. Im Westen grenzt die Darstellung einer Wohnbaufläche an.

Die Planung kann nicht aus dem FNP abgeleitet werden. Auf Grund der Maßstäblichkeit des FNP kann die Planung jedoch im Sinne einer überschießenden Genauigkeit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

1.7.3.) Landschaftsplan

Für die Gemeinde Wittenhagen liegt kein Landschaftsplan vor.

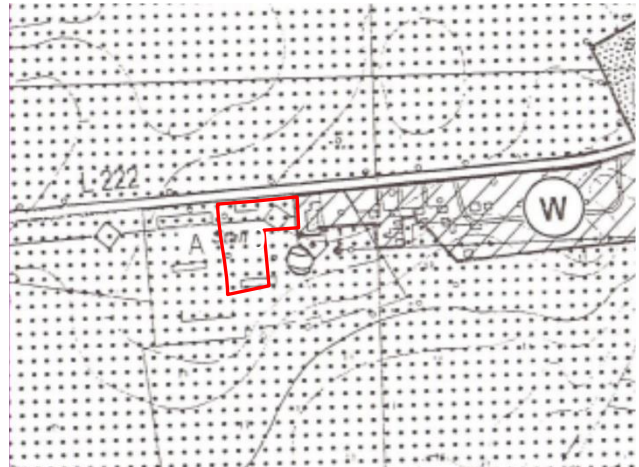


Abbildung 3: Karte-FNP mit Plangebietsumgriff (rot) - unmaßstäblich

1.8.) Zustand des Plangebietes

1.8.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist zur Zeit als Brachfläche anzusehen, in der bauliche Reste (Fundamente / Plattenweg) der Vornutzungen erkennbar sind. Im Osten, im Übergang zur bestehenden Siedlungsfläche, steht im Norden noch das alte mittlerweile seit einigen Jahren leergezogene Gutshaus. Die Fläche südlich davon, der alte Gutspark, ist heute immer noch als parkähnliche Gartenanlage dem Gebäude Franzburger Straße Nr.9a zugeordnet. Im Süden und Westen begrenzen landwirtschaftlich genutzte Fläche das Plangebiet.

1.8.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Schutzgebiete von internationalem Recht

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca.550m nordöstlich des FFH-Gebiets 1743-301 Nordvorpommersche Waldlandschaft.



Abbildung 4: Lage des FFH-Gebiets (blau) zum Plangebiet (rot) – Auszug aus dem Umweltkartenportal M-V - unmaßstäblich

Schutzgebiete von nationalem Recht

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 550m nordöstlich des Naturschutzgebiets 46 Wittenhagen (Datum der derzeitigen Unterschutzstellung: 30.03.1961).

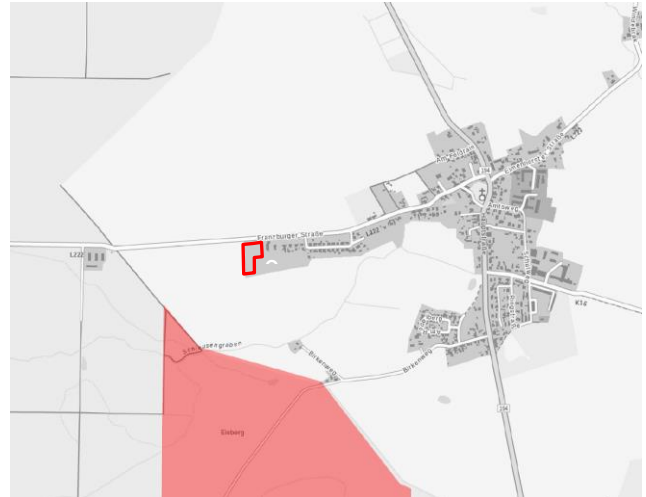


Abbildung 5: Lage des Naturschutzgebiets (flächig rot) zum Plangebiet (rot) – Auszug aus dem Umweltkartenportal M-V - unmaßstäblich

1.8.3.) Biotope

Des Weiteren werden verschiedene gesetzlich geschützte Biotope im Umweltportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der näheren Umgebung gelistet:

Gehölzbiotope

Die Naturnahen Feldhecken „Hecken; Weiden; strukturreich“ (1-4: NVP11638, NVP11643, NVP11645, NVP11646) liegen nördlich der Franzburger Straße in einer Entfernung von mindestens ca. 330m Entfernung zum Plangebiet.

Feuchtbiotope

Nördlich der Franzburger Straße liegen die Sölle NVP11640, NVP11635 und NVP11634 (Nr. 6,7,8) bzw. die Röhrichtbestände und Riede NVP11639 und NVP11644 (Nr. 5, 9). Die Entfernungen zum Plangebiet betragen zwischen ca. 320m und ca. 330m.

Gewässerbiotope

Die stehenden Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation „permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht“ NVP11637 sowie „permanentes Kleingewässer; Teich; verbuscht; eutroph“ NVP11647 mit einer Entfernung von ca. 270m (Nr. 10) und 610m zum Plangebiet (Nr. 11).



Abbildung 6: Biotope, Gehölzbiotope (Grün), Feuchtbiotope (braun), Gewässerbiotope (blau) – Auszug aus dem Umweltkartenportal M-V - unmaßstäblich

1.8.4.) Trinkwasserschutzgebiete

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete im näheren Umkreis des Plangebietes.

1.8.5.) Feldblockkataster

Die Planfläche ist nicht Bestandteil des Feldblockkatasters.

1.8.6.) Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten gilt die Sorgfaltspflicht nach § 11 DSchG M-V.

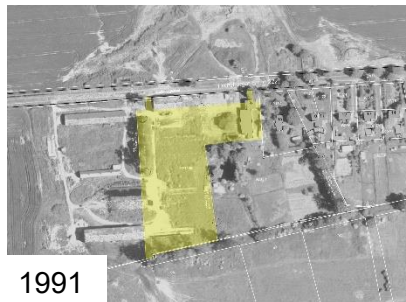
1.8.7.) Wald

Im Plangebiet sowie angrenzend zum Plangebiet befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

1.8.8.) Historische Entwicklung



1900



1991



2005

Das Plangebiet ist seit über hundert Jahren baulich geprägt und anthropogen vorgegenutzt. Die Nutzungen lagen zeitweise auch nördlich der Franzburger Straße bzw. westlich des bestehenden Plattenweges außerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet hat sich dabei von einem isoliert vor der Ortslage liegenden Gutshof über eine LPG-Fläche, zu einer Brachfläche entwickelt. Die in den 50er Jahren entstandenen Siedlungshäuser schlossen die Lücke zum Ortskern.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf *raith hertelt fuß* 2020; Quelle Luftbild: *Google.maps.com*

Der Geltungsbereich der Planung liegt im Übergang der besiedelten Ortslage zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet grenzt im Osten an bestehende Siedlungsstrukturen wie Bestandsbebauung sowie Gehölzstrukturen. Im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche bleibt der Planbereich nördlich der bestehenden Gehölzstrukturen. Dem vorhandenen Plattenweg entspricht der westlichen Grenze des Plangebiets.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine offene Bebauung mit 12 Einfamilienhäusern in ruhiger Wohnlage an einem zentralen Erschließungsstich, der der bisherigen Gebietszufahrt entspricht. Zwei zusätzliche Gebäude werden über die ehemalige Zufahrt des brachgefallenen Gutshauses erschlossen.

Die Grundstücksgrößen entsprechen ungefähr den Grundstückgrößen der östlichen Nachbarschaft und liegen im Durchschnitt knapp über 800qm.

2.2.) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung der zulässigen Nutzungen orientiert sich die Gemeinde an der Bereitstellung von Wohnraum. Das Plangebiet wird als *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Der allgemeine Ruheanspruch im Wohngebiet wie auch die Erschließung ausschließlich über Wohnstraßen erfordern eine Einschränkung der nach § 4 (3) BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Abweichend von § 4 (3) BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zudem wird auf die Zulässigkeit von Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften verzichtet.

- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind zur Versorgung des kleinen Gebiets weder tragfähig noch erforderlich. In fußläufiger Nähe stehen solche Einrichtungen in Abtshagen bereits zur Verfügung. Angesichts der begrenzten Erschließung (Mischverkehrsfläche mit nur einer Zufahrt) ist zur Vermeidung gebietsfremden Verkehrs eine entsprechende Ansiedlung auch zukünftig auszuschließen.
- Grundsätzlich ist die Wohnnutzung im Ort vor einer Verdrängung durch fremdenverkehrliche Nutzungen zu schützen. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll eine touristische Nutzung von Gebäuden oder Grundstücken ausgeschlossen werden.
- Auch weitere nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sollen zur Vermeidung von Gewerbeverkehr angesichts der geringen Ausbaubreite der Zufahrt ausgeschlossen bleiben.
- Gartenbaubetriebe können ausgeschlossen werden, da diese nicht auf Standorte innerhalb von Wohngebieten angewiesen sind. Die gartenbauliche Erzeugung fällt nach § 201 BauGB unter den Begriff der Landwirtschaft und ist nach § 35 BauGB privilegiert.
- Tankstellen scheiden schon wegen ihrer emissionsrechtlichen Anforderungen im Wohngebiet praktisch aus.

Zulässig sind für das Plangebiet als Nutzungen folglich Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sind ergänzend Räume als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 13a BauNVO zulässig. Damit wird abgesichert, dass sich durch Lebenszyklen ergebende Wohnbedarfe durch pflegebedürftige Großeltern oder das Pflegepersonal selbst räumlich versorgt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet werden bauliche Dichten von 0,15 (WA2) und 0,2 GRZ (WA1) festgesetzt. Die unterschiedlichen Dichten sind den städtebaulichen unterschiedlichen Lagen der baugebiete geschuldet. Während das WA2 die Bebauungsdichte des Bestandes entlang der Franzburger Straße aufnimmt, entspricht die Bebauungsdichte des WA1 der weiter östlich bestehenden Bestandsbebauung. Die insgesamt geringe Bebauungsdichte entspricht aus Sicht der Gemeinde der ländlichen sowie der spezifischen randlichen Ortslage im Übergang zur offenen Landschaft. Bei Grundstücksgrößen von ca. 800qm führt festgesetzte GRZ zu Hauptanlagen von max. ca. 180qm (WA2) sowie 160qm (WA1). Damit können in besonderer Wohnlage bis zu 14 neue Wohnstandorte entwickelt werden.

Die Gebäudehöhe soll nicht über eine Höhe von 8,5m, gemessen von der erschließenden Verkehrsfläche senkrecht zur Mitte des Gebäudes, hinausgehen. Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe soll die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse den Bauherren überlassen werden, da die Gebäudehöhe als die ordnende städtebauliche Größe angesehen wird. Mit Flachdachbauten ist die Realisierung von zwei Vollgeschossen möglich, bei geneigten Dächern ist die Realisierung nur eines Vollgeschosses wahrscheinlich, insbesondere vor dem Hintergrund einer Dachneigung bis zu 48° und einer max. Gebäudehöhe von 8,5m.

Nebenanlagen

Entsprechend § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen, nämlich Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Mit der 50%-Regelung sowie der Vorgabe Stellplätze und Carports im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten soll in der Nähe der Erschließung eine kompakte Bebauung entstehen, während die hinteren Bereich der Grundstücke überwiegend von Bebauung frei gehalten werden sollen. Auf weiterführende Regelungen bspw. zu den Standorten und Stellungen der Nebenanlagen wird verzichtet, da angesichts der geringen Dichte der Bebauung die Grundkonzeption gewährleistet erscheint und weitere Festsetzungen zu baulichen Anlagen als unnötige Reglementierung angesehen werden können.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit abweichenden Regelungen festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge straßenseits wird auf 16 m begrenzt, um eine ortsverträgliche Körnung zu erreichen. Auf eine verbindliche Festsetzung der Grundstücke wird verzichtet, da für die folgende Vermarktung noch Optionen bezüglich der Grundstücksgößen offenhalten gehalten werden sollen.

Örtliche Bauvorschriften nach §86 LBauO-MV

Bezüglich der Dachformen möchte die Gemeinde zukünftige Bauwillige nicht zu sehr einschränken und kann sich mit Ausnahme von Tonnendächern die Errichtung aller Dachformen vorstellen. Als Dachformen sind zulässig geneigten Dächer mit einer Neigung bis max. 48° sowie Flachdächer. Mit der Mischung der Dachformen erhofft sich die Gemeinde weniger ein konformes Erscheinungsbild, als vielmehr ein abwechslungsreiches Gesamtensemble am Ortseingang.

Allerdings sollen für geneigte Dächer die Dachmaterialien auf Ziegel / Pfannen und hier insbesondere die Farbigkeit ein gewisses Maß an Einheitlichkeit herbeiführen. Dies ist nicht zuletzt der besonderen Lage am Ortseingang geschuldet. Glänzende und weithin reflektierende Farben werden als nicht passend für den Standort angesehen.

Im westlichen Planbereich soll die Firstrichtung so ausgerichtet sein, dass die Bebauung im östlichen Teilbereich zumindest am Landschaftsbezug der Örtlichkeit teilhaben kann.

Auch in Allgemeinen Wohngebieten können Dienstleistungen angeboten werden. Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen sollen daher helfen, dass Schriftzüge oder Bilder sich der Wohnatmosphäre unterordnen.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung*	Versiegelung Bestand	Zusätzliche Versiegelung
Allg. Wohngebiet 1: (0,2)	9.866 qm	1.973,2 qm	2.959,8 qm	811,5 qm	+ 2.148,3 qm
Allg. Wohngebiet 2: (0,15)	2.550 qm	382,5 qm	573,8 qm	--- qm	573,8 qm
Verkehrsfläche	929 qm		929 qm	--- qm	929,0 qm
Gesamtgebiet	13.345 qm	2.355,7 qm			+ 3.651,1 qm

* entsprechend § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die Planung liegt an der „*Franzburger Straße*“. Das Plangebiet ist verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Angesichts der geringen Größe des Vorhabens ergeben sich keine wesentlich geänderten Anforderungen an die verkehrliche Erschließung.

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: Die Wasserversorgung kann über die bestehenden Anlagen abgesichert werden. Die Herstellung erforderlicher Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke ist gesondert gemäß Wasserversorgungssatzung zu beantragen.

Für die Sicherung der Löschwasserversorgung ist die Gemeinde auf der Basis ihrer Brandschutzbedarfsplanung zuständig. Mit der bestehenden Löschwasserversorgung der Nachbarschaft kann auch das Plangebiet abgedeckt werden.

Abwasserentsorgung: In der Ortslage Abtshagen ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Das Plangebiet kann ebenfalls erschlossen werden.

Niederschlagswasser: Da das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken angesichts der geringen versiegelten Fläche bzw. der Größe der Grundstücke versickert werden kann, ist das Niederschlagswasser grundstücksweise zu versickern.

Elektroversorgung: Eine ausreichende Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Elektroenergie kann durch den vorhandenen Anlagenbestand abgesichert werden.

Telekommunikation: Im öffentlichen Raum befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom.

Gasversorgung: Das Plangebiet ist durch eine Gasleitung erschlossen.

Müllentsorgung: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist z.B. bei Absetzkippern. Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Müllfahrzeuge dürfen keine Privatstraßen/-wege und nicht ohne weiteres Stichstraßen befahren. Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft kann einen Bereitstellungsort für überlassungspflichtige Abfälle festlegen.

Die bestehende Franzburger Straße wird von den Müllautos angefahren. Im zentralen Planbereich kann das Müllauto wenden.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien, auch durch Unterstützung der Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen Belange der Bevölkerung,

insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung.

- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung bestehender Versorgungsgebiete und angesichts der Ortsrandlage ist die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls zu berücksichtigen,
- die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter der Maßgabe der baulichen Vorprägung sowie durch den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Mit einer zulässigen Grundfläche von 3.651,1 qm wird der Grenzwert des § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (10.000qm) deutlich unterschritten. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe nach § 1a (3) BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt.
Ausgenommen hiervon sind Eingriffe in geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V sowie Bäume unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wittenhagen.

Des Weiteren sind die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die privaten Rechte (Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich besteht aus einer vorgeplanten und teilgeräumten Brachfläche, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Mit dem Vorhaben werden erstmalig Wohnnutzungen im Planbereich zulässig.

3.2.) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1.) Allgemeines / Methoden

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Das Plangebiet liegt südwestlich von Stralsund in der Gemeinde Wittenhagen, Ortsteil Abtshagen, angrenzend an bestehende Bebauung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13b BauGB gelten dabei Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Ergänzend ist bei der Bewertung möglicher Gehölzverluste die gemeindliche Baumschutzsatzung zu berücksichtigen. Diese erweitert den Schutz für Gehölze ab 100 cm Stammumfang auch auf Hausgärten und Bebauungsplangebiete.

Methoden: Die Darstellung umweltrelevanter Aspekte konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft/ Folgen des Klimawandels, Pflanzen und

Tiere/biologische Vielfalt, Landschaft/ Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch/ menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter/ Kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

Im Folgenden soll daher überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bzw. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dabei sind folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

- **Anlagebedingt** wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Entwicklung eines Wohngebiets mit Gebäuden und Nebenflächen / Erschließungsanlagen zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung verlorengehen. Insgesamt werden bis zu 14 Bauplätze mit einer zu erwartenden zusätzlichen Gesamtversiegelung (incl. Erschließung und Bestand) von 3.651,1 qm vorgesehen. Angesichts des zweiseitigen Anschlusses an das bestehende Wohngebiet werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten.
- **Betriebsbedingt** kommt es zu einer geringen Intensivierung der Wohnnutzung (ca. 14 Eigenheime). Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, sodass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die Wohnnutzung verursachte Geräusche (z.B. durch PKW-Verkehr / Stellplatznutzung) sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen entsprechen allgemein wohnungsgebietstypischen Geräuschen. Die Fläche befand sich seit mehreren Jahrzehnten in Nutzung. Die Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße wird sich nur sehr geringfügig erhöhen.
- Die **baubedingten Auswirkungen** werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Das Plangebiet besteht aus Geschiebemergel der Hochflächen und Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph Rahmen der Landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale wurde der Bodenfunktionsbereich als erhöht schutzwürdig eingestuft. Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodenkontaminationen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sie sind jedoch nicht auszuschließen.
Fläche	Nördlich und östlich besteht Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete, die über bestehende Gemeindestraßen erschlossen sind. Das Plangebiet ist vorgenutzt und teilversiegelt.
Wasser	Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Mächtigkeit der Deckschichten beträgt laut Aussagen des Kartenportals Umwelt > 10 m. Grundwasserleiter ist bedeckt, die Geschützttheit ist hoch. Die Grundwasserdarbegriffsklasse ist auf Grund der Lage am Siedlungsgebiet als ein genutztes wie auch potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen zu bezeichnen. Die Neubildungsrate liegt bei 120.9 mm/a.

WRRL	Im Gemeindegebiet gibt es keine Gewässer welche der Berichtspflicht nach WRRL unterliegen. Das verfügbare Kartenmaterial des Landes weist auch keine gewidmeten Gräben im Plangebiet auf.
Klima/Luft	Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Innerhalb des Plangebietes ist im Biotopatlas kein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet. Biotope nach § 20 NatSchAG liegen mit mindestens 360m außerhalb des Plangebiets bzw. dessen Wirkungsbereich II (200m für Wohnbebauungen nach HZE 2018). Im Zusammenhang mit dem Planverfahren wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung nach § 44 BNatSchG wurden Arten berücksichtigt, die im Vorhabenraum erfasst wurden oder potentiell vorkommen könnten. Nach der Relevanzanalyse unter Einbezug der Kartierungsergebnisse aus 2020 wurden sowohl gebäudebewohnende Fledermäuse, die Brutgilden der Baum- und Buschbrüter sowie zusammen-gefasst der Höhlen-, Halbhöhlen, Nischen- und Gebäudebrüter steckbrieflich mit Ausweisung von Vermeidungsmaßnahmen behandelt. Nachgewiesen wurden Vorkommen folgender geschützten Arten: – Es konnten Zwergfledermäuse sowohl bei der Jagd als auch beim Ein- und Ausflug in das alte Gutshaus beobachtet werden. – Bei der Begehung mit Detektor und Wärmebildkamera konnten Breitflügelfledermäuse beim Jagen auf der Vorhabensfläche beobachtet werden. Sie flogen jedoch nicht in das Gebäude. – Nachweis der Mönchgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>), der Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>), des Rotkehlchens (<i>Erithacus rubecula</i>) bei der Kartierung 2020. – Auf der Planfläche konnte ein Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>) bei der Kartierung 2020 festgestellt werden.
Landschaft	Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Wittenhagen als Vorpommersches Flachland bezeichnet. Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum III 6 - 14 «Wirtschaftsraum um Abtshagen und Elmenhorst». Der Landschaftsbildraum ist beschrieben als Landschaftsbildtyp ebener bis flachwelliger Grundmoränenplatten mit dominanter Ackernutzung Das Plangebiet ist Bestandteil des östlichen Ortsrands von Abtshagen. Nördlich und westlich an den Geltungsbereich grenzend schließt sich Siedlungsgebiet an.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch bestehende Straßenanbindung. erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75,

	Vorbelastete): nein
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstätten / Bodendenkmale bekannt.

Erfassung Einzelbaumbestand

Der Baumschutz im Geltungsbereich wird konkurrierend durch § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wittenhagen geregelt.

3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Entstehen soll eine Bebauung mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,2. Die innere Erschließung wird angesichts des geringen Verkehrsaufkommens als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche angelegt. Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Für den Boden ergeben sich vor allem Beeinträchtigungen durch die Art und Intensität der geplanten Nutzung. Die Bodenversiegelung mit Zerstörung der Bodenfunktionen spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle, sie beträgt bei dem geplanten Vorhaben zusätzliche 3.651,1 qm. Die zulässige Bebauung verursacht eine Zunahme der Versiegelung mit Verlust der jeweilig örtlichen Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen. Aus der Art und dem Umfang der zulässigen baulichen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Wertgebende Elemente werden nicht beeinträchtigt.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Vorhabenbedingt erfolgt der Abfluss unverschmutzten Oberflächenwassers. Bedingt durch die zulässigen Nutzungsarten sind keine den biologischen oder chemischen Zustand von Gewässern beeinträchtigenden Einträge absehbar.
Klima/Luft	Die geringe zunehmende Flächenversiegelung verringert die klimatische Bedeutung der Fläche kaum. Eine geringe Bebauung angrenzend an eine klimatisch unbelasteten Einfamilienhausstruktur wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen. Die Verkehrszunahme, die infolge der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht, kann in Bezug auf die Lage des Vorhabengebietes als gering bewertet werden. Vom Vorhaben selbst gehen kaum Emissionen aus. Es kommt daher zu keinen nennenswerten Erhöhungen von schädlichen Luftschadstoffkonzentrationen. Großklimatische Änderungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Auf Grund des zulässigen Versiegelungsgrades werden die klimaökologischen Funktionen lokal verändert. Damit ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut

	Klima in Form von temporären Aufheizungen über den versiegelten Freiflächen und an den Wänden des Gebäudes, die speziell in den heißeren Sommermonaten auftreten. Durch den Erhalt rahmender Grünflächen mit anteiligen Gehölzbereichen verbleibt die Gesamtbelastung im geringen Bereich, wodurch keine Änderung des Klimatops erfolgt. Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Vorhabenbedingt ist keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume, sowie aktuell keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG erkennbar. In Bezug auf die Bestimmungen des Artenschutzes hat der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergeben, dass keine Habitate (Lebensräume) von streng geschützten Arten dauerhaft zerstört werden, die für diese Arten nicht ersetzbar wären. Die Home Ranges und damit die Gesamtlebensräume bleiben grundsätzlich erhalten. Allein die Sicherung von Individuen muss durch verschiedene Maßnahmen gewährleistet werden. Für keine der geprüften Arten sind unter Einbeziehung von potenziellen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen „Verbotstatbestände“ des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Gefährdung der gesamten lokalen Population irgendeiner relevanten Artengruppe ist hier zweifelsfrei auszuschließen. Die ökologische Funktion aller vom Vorhaben potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten der FFH- und Vogelschutz-RL wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein.
Landschaft	Durch die Bebauung verändert sich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild. Der rahmende Gehölzbestand bleibt weitestgehend erhalten. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung einer Freifläche, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentlichen Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden. Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Art wird die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet gefördert.
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.4.) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Es würden keine Lebensräume von Tieren und Pflanzen zerstört oder verändert und auch keine sonstigen Störungen neu entstehen.

3.2.5.) Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumschutz im Geltungsbereich wird konkurrierend durch § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wittenhagen geregelt.

Bestandsverluste geschützter Bäume sind grundsätzlich im Fällantrag zu bilanzieren; die Kompensation in der Fällgenehmigung festzusetzen. Bestandsverluste geschützter Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG sind keine Eingriffe im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG, sondern nach § 29 (2) BNatSchG auszugleichen, und können daher im Bebauungsplan durch die Gemeinde nicht abschließend geregelt werden. § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG stellt die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher, da die Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen hat, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Ersatzpflanzungen können im Rahmen der Fällgenehmigung auf den privaten Baugrundstücken angeordnet werden.

3.2.6.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch die geplante Bebauung auf einer bereits anthropogen vorgeprägten Fläche, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nicht gegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Gemeinde Wittenhagen
Januar 2021

Anhang:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für die behördliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den Bebauungsplänen „Wohnen südlich der Franzburger Straße“ und «An der Franzburger Straße», der Gemeinde Wittenhagen / Abtshagen; erstellt durch PfaU GmbH, 2020