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. 6 „Wohnen südlich 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

WR: festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude, zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht -auch nicht ausnahmsweise- zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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-Analgen um bis zu 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 BauNVO,
- 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 zulässig nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sowie als überbaubar gekennzeichneten Flächen (Baufenster; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).

I.2) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Im Plangebiet werden zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt.

II) Örtliche Bauvorschriften

II.1) Dächer

Als Dachformen sind zulässig:
Alle Dachformen, außer Tonnendächer.
Geneigte Dächer sind zulässig mit einer Neigung von 40° bis max. 48°.

Ist eine Firstrichtung angegeben, gilt diese nur für das jeweilige Baufenster.
Flachdächer sind zulässig mit einer konstruktiv bedingten Neigung von bis zu 6°, für Flachdächer gilt die Ausweisung der Firstrichtung nicht.

II.2) Hecken und Zäune
Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 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 ggbfs. 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 8
1.7.1.) Erfordernisse der Raumordnung 8
1.7.2.) Flächennutzungsplan 10
1.7.3.) Landschaftsplan 10
1.8.) Zustand des Plangebietes 10
1.8.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 10
1.8.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes 10
1.8.3.) Biotope 11
1.8.4.) Trinkwasserschutzgebiete 11
1.8.5.) Feldblockkataster 11
1.8.6.) Denkmalschutz 12
1.8.7.) Wald 12
2.) Städtebauliche Planung 12
2.1.) Städtebaulicher Entwurf 12
2.2.) Begründung zentraler Festsetzungen 13
2.3.) Flächenbilanz 14
2.4.) Erschließung 15
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung 15
2.4.2.) Ver- und Entsorgung 15
3.) Auswirkungen 15
3.1.) Abwägungsrelevante Belange 15
3.2.) Umweltrelevante Auswirkungen 16
3.2.1.) Allgemeines / Methoden 16
3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) 17
3.2.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 19
3.2.4.) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 20
3.2.5.) Eingriffsbewertung 20
3.2.6.) Zusammenfassung 21

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Betroffen von der Planung sind die Flurstücke Fl.St. 92/142, 92/137 und 92/77 (teilweise) der Flur 1, der Gemeinde Wittenhagen, Gemarkung Abtshagen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,6ha.
Das Plangebiet schließt an einen Siedlungsbereich im Westen von Abtshagen an, der parallel zur Franzburger Straße verläuft und postalisch auch der Franzburger Straße zugerechnet wird. Von dieser Parallelerschließung aus wird der Bestand im Südwesten ergänzt.

Das Plangebiet wird begrenzt:
- östlich durch die die bestehende Wohnbebauung,
- südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzung sowie
- nördlich durch bestehende Wohnbebauung.

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 *„Wohnen südlich der Franzburger Straße"* wird die Möglichkeit zusätzlichen Wohnungsangebots für bis zu 8 Einfamilienhäusern geschaffen.

Abbildung 1: Luftbild mit Planungsumgriff

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde insbesondere folgende Ziele:

- Arrondierung des Ortsrandes entlang einer bestehenden Erschließungsstraße,
- bessere Ausnutzung bestehender Infrastrukturen,
- Erweiterung des Wohnraumangebotes für die ortsansässige Bevölkerung mit bis zu 8 Bauplätzen.

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 Erhaltung bestehender Versorgungsbereiche,
- Angesichts der Ortsrandlage ist die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls zu berücksichtigen.

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

1.4.) Notwendigkeit der Planung

Die Fläche liegt unmittelbar im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und somit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit der angestrebten Wohnnutzung fehlt eine notwendige Privilegierung, mit der Baurecht im Außenbereich begründet werden kann. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Baurecht kann somit nur über die Entwicklung eines Bebauungsplans hergestellt werden.

1.5.) Verfahren

Im nordöstlich angrenzenden Umfeld der Franzburger Straße besteht eine nach § 34 BauGB zu bewertende baulich geprägte Innenbereichslage. Eine innerörtliche Qualität in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft ist gegeben, das Plangebiet schließt erkennbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und wird auch über die Erschließungsstrukturen dieses Ortsteils erschlossen. Mit der Planung entsteht kein selbständiger Siedlungsansatz, der isoliert in den Außenbereich hineinragt. Die Neubebauung entsteht aus der Landschaft betrachtet vor der Siedlungskulisse und entfaltet keine eigenständige Siedlungsform. Die Fläche ist zudem als gepflegte Gartenfläche anthropogen vorgenutzt. Die Planfläche ist damit der Anwendung des § 13b BauGB zugängig. Das Planverfahren wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

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 ca. 0,6 ha Grundfläche für sich genommen schon deutlich 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 Ausnahmevorbehalt 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 abzuprüfen und Vorprüfungen des Artenschutzes sind durchzuführen.

Das Verfahren wurde vor dem 31.12.2019 mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Auf Grund der im FNP teilweise bestehenden abweichenden Ausweisung kann im § 13b-Verfahren der FNP 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 Hiltscher aus Parchim, vom 05.12.2019.

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 ortsnahen 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.

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

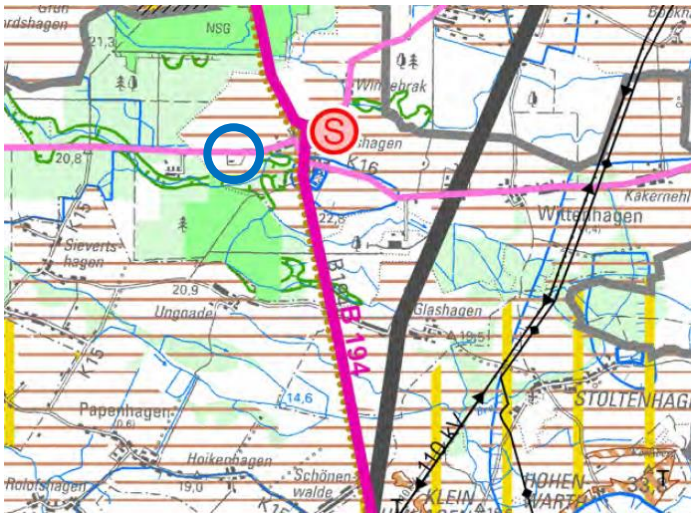

Abbildung 2: Lage des Plangebiets (blau) im Planwerk des RREP

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 bereits bestehenden Erschließungsstruktur 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, da auf zusätzliche Erschließungsflächen verzichtende Siedlungsentwicklung gewährleistet.

Mit der Planung werden die Vorgaben der Raumordnung erfüllt.

1.7.2.) Flächennutzungsplan

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 02.01.2002, teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine präzise Abgrenzung ist auf Grund der Maßstäblichkeit des F-Plans von 1:10.000 nicht gegebenen.

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

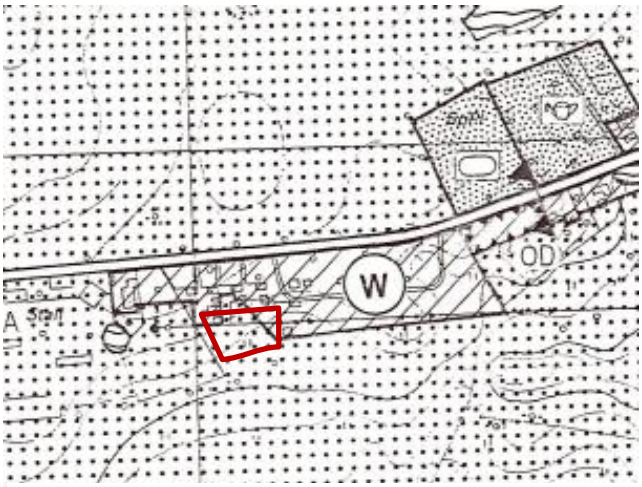

Abbildung 3: Karte-FNP mit Plangebietsumgriff (rot) - unmaßstäblich

1.7.3.) Landschaftsplan

Für die Gemeinde Wittenhagen liegt kein Landschaftsplan vor.

1.8.) Zustand des Plangebietes

1.8.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist zur Zeit als gepflegte Grünfläche anzusehen. Im Westen und Süden bilden Gehölzgruppen die Abgrenzung zur Nachbarschaft bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche. Nördlich und östlich besteht Wohnbebauung.

Die angrenzende Wohnbebauung insgesamt besteht aus einer Einfamilienhausbebauung inklusive umfangreichen Nebenanlagen. Darüber hinaus befinden sich verschiedene Baumgruppen innerhalb bzw. direkt angrenzend an 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 (roter Kreis) – 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 Unterschutzstellung: 30.03.1961).

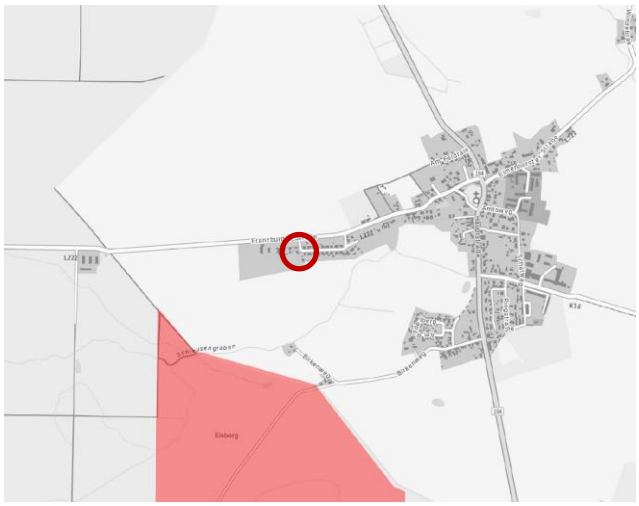

Abbildung 5: Lage des Naturschutzgebiets (flächig rot) zum Plangebiet (roter Kreis) – Auszug aus dem Umweltkartenportal M-V - unmaßstäblich

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.420m 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. 360m und ca. 500m.

Gewässerbiotope

Die stehenden Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation „permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht“ NVP11637 sowie „permanentes Kleingewässer; Teich; verbuscht; eutroph“ NVP11647 mit einer Entfernung von ca. 550m (Nr. 10) und 450m zum Plangebiet (Nr. 11).

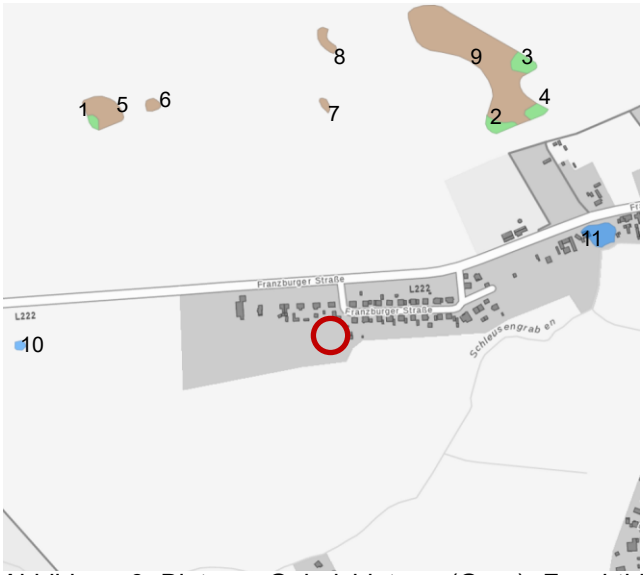

Abbildung 6: Biotope, Gehölzbiotope (Grün), Feuchtbiotope (braun), Gewässerbiotope (blau) – Auszug aus dem Umweltkartenportal M-V - unmaßstäblich

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.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

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

Der Geltungsbereich der Planung liegt im Übergang der besiedelten Ortslage zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet ist umgeben von bestehenden Siedlungsstrukturen wie Bestandsbebauung und Gehölzstrukturen. Es stellt für sich eine klassische Auffüllung einer Siedlungsfläche vor. Im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche bleibt der Planbereich nördlich der

bestehenden Gehölstrukturen und damit von der Landschaft abgegrenzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine offene Bebauung mit 7-8 Einfamilienhäusern an einem zentralen Erschließungsstich in ruhiger Wohnlage vor. Die Grundstücksgrößen entsprechen ungefähr den kleineren Grundstückgrößen der Nachbarschaft und liegen im Durchschnitt knapp unter 800qm.

2.2.) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bei der Auswahl der zulässigen Nutzungen orientiert sich die Gemeinde an der Funktion als Wohnstandort. Das Plangebiet wird als *Reines Wohngebiet* ausgewiesen. Auf Grund des hohen Ruheanspruchs am Rande der Siedlung sowie auch des geringen Erschließungsanteils ist für über den in § 3 BauGB vorgesehenen Nutzungskanon hinaus keine zusätzliche Nutzung vorgesehen. Anderweitige Nutzungen würden auch für die angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen als störend empfunden werden. Somit entfallen Nutzungen zum einen die im Reinen Wohngebiet unter Ausnahmevorbehalt zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zum anderen entfallen mit der Bevorzugung des Reinen Wohngebiets gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet solche Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen werden als störend für die bestehende Nachbarschaft und die gewünschten Nutzungen angesehen und entsprechen nicht den Planungszielen der Gemeinde Wittenhagen an dieser Stelle.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet wird eine bauliche Dichte von 0,2 GRZ festgesetzt. Damit liegt die Bebauungsdichte an der oberen Bebauungsdichte der östlich angrenzenden Nachbarschaft und deutlich über der Bebauungsdichte der nördlichen Nachbarschaft, die jedoch auf Grund der unmittelbaren Lage an der Franzburger Straße aus Lärmschutzgründen einen relativ hohen Abstand zur Landesstraße einhalten muss. Auf diese Weise bleiben dort große Flächen unbebaut. Mit einer Ausweisung einer GRZ von max. 0,2 entstehen auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs Hauptanlagen inkl. Terrassen von ca.128m bis ca. 172m.

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 eine wesentliche ordnende städtebauliche Größe angesehen wird. Mit Flachdachbauten ist die Realisierung von zwei Vollgeschossen möglich, bei geneigten Dächern ist die Realisierung eines Vollgeschosses mit ausgebautem Dachgeschoss wahrscheinlich, insbesondere vor dem Hintergrund einer Dachneigung - insofern nicht ein Flachdach gewählt wird - von 40° bis 48°.

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 Grundstückfläche

bzw. gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten soll in der Nähe der Erschließung eine kompakte Bebauung entstehen, während die Errichtung von Nebenanlagen in den privaten hinteren rückwärtigen Grundstücksbereichen den Eigentümern im Rahmen der max. überbaubaren Grundstücksfläche selbst überlassen 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. Zulässig sind entsprechend der Umgebungsbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) beträgt circa. 50 % des Baugebiets, sodass sich im Zusammenhang mit der GRZ von 0,2 eine stark durch gärtnerisch geprägte großzügige Wohnbausituation ergeben sowie ein visuell verträglicher Übergang in die Landschaft gewährleistet wird.

Auf eine verbindliche Festsetzung der Grundstücke wird verzichtet, da für die folgende Vermarktung noch Optionen bezüglich der Grundstückgrößen offenhalten gehalten werden sollen.

Örtliche Bauvorschriften nach §86 LBauO-MV

Als Dachformen sind zulässig alle Arten geneigter Dächer mit einer Neigung von 40° bis max. 48° sowie Flachdächer. Tonnendächern sollen ausgeschlossen sein. Die Mischung der Dachformen entspricht zwar nicht der baulichen Mischung in der bestehenden Ortslage, jedoch soll auf Grund der leicht abgesetzten und selbständigen Lage des Plangebiets eine eigene zeitgemäße Gestaltung möglich sein.

Die Firstrichtung wird im Westen und Süden des Plangebiets so vorgegeben, dass das Straßenbild einheitlich von den Gebäudegiebeln, den Schmalseiten der Häuser, geprägt wird. Damit soll die Blickführung zur Landschaft unterstützt werden. Eine alternative traufständige Bebauung würde für die an sich kleine Siedlungserweiterung im öffentlichen Raum eine eher erdrückende Wirkung erwirken.

Auch in Reinen Wohngebieten können Dienstleistungen angeboten werden, wie z.B. für ausgeübte *Freie Berufe* oder *Betreutes Wohnen*. 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: (0,2)	6.241 qm	1.248,2 qm	1.87,3 qm	--- qm	+ 1.876,2 qm
Verkehrsfläche	515 qm			--- qm	515 qm
Versorgungsfläche	13 qm		13 qm		13 qm
Gesamtgebiet	**6.769 qm**				**+ 2.391 ,2qm**

* 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 einem südlichen Abzweig der *„Franzburger Straße“,* der ebenfalls den Namen *„Franzburger Straße“* trägt. Das Plangebiet liegt an einer verkehrs- und medientechnisch erschlossenen Straße. Die Erschließung des Plangebiets selbst ist grundstücksbezogen neu aufzubauen. 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: Die 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 Anlagenbestandes 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. Alternativ kann im Eingangsbereich des Plangebiets eine zentrale Müllstation aufgebaut werden, die unmittelbar von der Franzburger Straße angefahren werden kann.

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 Eigentumsbildung 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 Versorgungsbereiche 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 gärtnerischen Vorprägung sowie durch den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Mit einer zulässigen Grundfläche von 1.248,2 qm wird der Grenzwert des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (20.000qm) 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 Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V sowie Bäume unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wittenhagen. Im Plangebiet befinden sich jedoch keine Bäume.

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 Grünfläche, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen. Wesentliche zusätzliche Bebauungen als Hauptanlagen in den sog. Außenbereich im Sinne § 35 BauGB sind nicht geplant. 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 Biotope 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 8 Bauplätze mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.251 m² sowie einer zu erwartenden zusätzlichen Gesamtversiegelung (incl. Erschließung und Bestand) von 2.391 m² vorgesehen. Angesichts des zweiseitigen Anschlusses an das bestehende Wohngebiet werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotope sind nicht betroffen.
- *Betriebsbedingt* kommt es zu einer geringen Intensivierung der Wohnnutzung (ca. 7 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 befindet sich bereits in gärtnerischer 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% hydromorphIm 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 unbebaut und durch Gehölzflächen vollständig von der Landschaft abgetrennt.
Wasser	Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Mächtigkeit der Deckschichten beträgt laut Aussagen des Kartenportals Umwelt > 10 m. Grundwasserleiter ist bedeckt, die Geschütztheit ist hoch. Die Grundwasserdargebotsklasse 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 nahe der Ostseeküste 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 Wirkbereich 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 (Sylvia atricapilla), der Goldammer (Emberiza citrinella), des Rotkehl-chens (Erithacus rubecula) bei der Kartierung 2020. – Auf der Planfläche konnte ein Zaunkönig (Troglodytes troglodytes) 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

Das Plangebiet ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und des Gebäudebestandes frei von Gehölzen.

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 Fläche Wasser	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 1.876 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.
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 Aufhitzungen 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 Ge-samtlebensräume 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. Bäume stehen nicht im Plangebiet

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	nichtgegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Gemeinde Wittenhagen
November 2020

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