

Gemeinde Loissin

Bebauungsplan Nr. 5 „Gemeindezentrum und Wohngebiet“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Projekt-Nr.: 25304-00

Art des Plans: Qualifizierter Bebauungsplan

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleiter: Dipl.-Ing. Ralf Zarnack

Mitarbeit: Dipl.-Landschaftsökol. Eike Freyer
Dipl.-Ing. Verm. Sabine Spreer
Dipl.-Landschaftsökol. Kristina Vogelsang
Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt
Doreen Berkhahn
Technische Zeichnerin

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Sitz Hansestadt Stralsund

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 38 31/61 08-0
Fax +49 38 31/61 08-49

Niederlassung Güstrow

Speicherstraße 1b
18273 Güstrow
Tel. +49 38 43/46 45-0
Fax +49 38 43/46 45-29

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 38 34/231 11-91
Fax +49 38 34/231 11-99

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2008
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

I	Planbericht - Begründung	6
A	Planungsgegenstand	6
1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
2	Ziele und Zwecke der Planung	6
3	Beschreibung des Plangebietes	7
3.1	Räumliche Lage	7
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
3.3	Gebiets- und Bestandssituation	8
3.3.1	Gegenwärtige Nutzung und Bebauungsstruktur	8
3.3.2	Geländebeschaffenheit und Topografie	8
3.3.3	Umgebung	9
3.3.4	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
3.3.5	Soziale Infrastruktur	9
3.3.6	Verkehrliche Erschließung	9
3.3.7	Ver- und Entsorgungsanlagen, technische Erschließung	9
3.3.8	Freiraum- und Grünstruktur	10
3.3.9	Kultur- und Sachgüter	10
3.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.5	Planunterlage	10
3.6	Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	10
3.6.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.6.2	Flächennutzungsplan	12
3.6.3	Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan	14
3.6.4	Landschaftsplan	14
3.6.5	Bebauungspläne	14
3.6.6	Benachbarte Bebauungspläne und sonstige Satzungen	14
B	Planinhalte und Planfestsetzungen	15
1	Nutzungskonzept	15
2	Verkehrskonzept	15
3	Grünkonzept	16
4	Begründung der Festsetzungen	17
4.1	Grenze des räumliche Geltungsbereichs	18

4.2	Art der baulichen Nutzung	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung	21
4.3.1	Grundflächenzahl.....	21
4.3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	22
4.3.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	22
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen.....	23
4.4.1	Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern	23
4.4.2	Baugrenzen	24
4.4.3	Bauweise	25
4.5	Zulässige Zahl von Wohnungen	27
4.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	28
4.7	Grünordnerische Festsetzungen	29
4.7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
4.7.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
4.8	Pflanzlisten.....	33
4.9	Zuordnungsfestsetzungen.....	34
4.10	Maßnahmen zum Artenschutz	35
4.11	Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen.....	35
4.12	Verkehrerschließung.....	36
4.13	Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	37
4.13.1	Ausbildung von Dächern.....	37
4.13.2	Dacheindeckungen	38
4.13.3	Fassadengestaltung	38
4.13.4	Einfriedungen	39
4.13.5	Standorte für Abfallbehälter	39
4.13.6	Werbeanlagen	40
4.13.7	Sonstige örtliche Bauvorschriften.....	40
4.13.8	Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften.....	40
5	Hinweise	41
6	Nachrichtliche Übernahmen	44
7	Technische Erschließung	44
7.1	Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung.....	45
7.2	Löschwasserbereitstellung	45

7.3	Oberflächenwasserentsorgung.....	45
7.4	Gasversorgung.....	46
7.5	Elektroenergieversorgung	46
7.6	Telekommunikation	46
7.7	Abfallentsorgung	46
8	Immissionsschutz.....	47
9	Flächenbilanz.....	48
9.1	Anzahl der Wohneinheiten	48
C	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	49
1	Auswirkung auf die städtebauliche Struktur von Loissin	49
2	Soziale Auswirkungen und Bevölkerungsentwicklung	49
3	Auswirkungen auf den Verkehr	49
4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	49
5	Auswirkungen auf den Artenschutz	50
6	Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte	50
7	Auswirkungen auf den Klima- und Bodenschutz	51
II	Umweltbericht.....	52
1	Einleitung	52
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	52
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plan Nr. 5	52
1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	52
2	Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen.....	54
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale	54
2.1.1	Boden	54
2.1.2	Wasser	55
2.1.3	Klima/Luft.....	56
2.1.4	Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt	57
2.1.5	Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung	66
2.1.6	Mensch.....	69
2.1.7	Kultur- und Sachgüter	70
2.1.8	Schutzgebiete und Schutzobjekte	70
2.1.9	Wechselwirkungen.....	71

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	71
2.2.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	71
2.2.2	Auswirkungen auf den Artenschutz.....	72
2.2.3	Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte	73
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	74
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen.....	74
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	75
2.6	Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens	76
3	Zusätzliche Angaben.....	76
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	76
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)	77
4	Zusammenfassung.....	78
5	Quellenverzeichnis.....	80
III	Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen und Anlagen	82
1	Verfahrensablauf.....	82
2	Rechtsgrundlagen.....	84
3	Anlagen.....	85
4	Städtebauliches Entwurfskonzept	92

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz des B-Plan Nr. 5	52
Tabelle 2:	Übersicht über die Ziele und Maßgaben des Umweltschutzes und deren Umsetzung bei der Aufstellung des B-Plan Nr. 5	53
Tabelle 3:	Bewertung der Böden entsprechend des Hemerobiegrades	55
Tabelle 4:	Bewertung der Grundwasserverhältnisse	56
Tabelle 5:	Einstufung der Bewertungskriterien	59
Tabelle 6:	Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope.....	59
Tabelle 7:	Bestand und Bewertung der Biotope im B-Plangebiet.....	60
Tabelle 8:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2:	Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Loissin.....	13
Abbildung 3:	Ziergarten/Nutzgarten im Osten des Plangebietes.....	67
Abbildung 4:	Aufgelassene Kleingartenanlage mit Landreitgrasflur und Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Arten im Osten des Plangebietes.....	67
Abbildung 5:	Garagenkomplex im westlichen Teil des Plangebietes	68
Abbildung 6:	Zur Haustierhaltung mit Schweinen, Hühnern und Gänsen genutzte Fläche mit vegetationslosen Stellen im Westen des Plangebietes	68
Abbildung 7:	Siedlungsgehölze im Westen des Plangebietes als Ortsrandeingrünung zu den angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen.....	69

I Planbericht - Begründung

A Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die planaufstellende Gemeinde Loissin (Amt Lubmin) beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand von Loissin, auf dem mindergenutzten Areal einer größtenteils aufgelassenen Kleingartenanlage und einer Garagenanlage, die Errichtung eines Gemeindezentrums nebst Kindertagesstätte.

Mit dem Bau eines Gemeindezentrums soll ein Mehrgenerationenhaus mit der Funktion als moderne Kindertagesstätte und Heimstatt für generationenübergreifende und zielgruppenorientierte Angebote, ehrenamtliche Arbeit der Gemeinde und der ansässigen Vereine entstehen. Im Zuge dieses Angebotes der Daseinsvorsorge soll die Attraktivität der Gemeinde für Einwohner aller Altersgruppen erhöht und den Bürgerinnen und Bürgern die aktive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in der Gemeinde ermöglicht werden. Die Kindertagesstätte mit Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen soll eine kinderfreundliche und zeitgemäße Kinderbetreuung in einer modernen Einrichtung ermöglichen, den Ortsteil Loissin als Wohnort für Familien aufwerten und die Lebensqualität im ländlichen geprägten Raum verbessern.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Gemeinde die Arrondierung der Ortslage Loissin um einige am Ortseingang gelegene Bauplätze für den individuellen Eigenheimbau. Damit soll nach Ausschöpfung vorhandener Baulandkapazitäten die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum im Einfamilienhaussegment bedient und die Entwicklung der Gemeinde Loissin als Wohnstandort in ländlicher Lage gestärkt werden. Ferner soll der Zuzug insbesondere von Familienhaushalten die Tragfähigkeit der Kindertagesstätte und des Gemeindezentrums stützen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gemeindezentrums und der Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c BauGB und § 10 BauGB erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loissin hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gemeindezentrum und Wohngebiet“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.09.2015 beschlossen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Überplanung des bis dato mindergenutzten sowie städtebaulich ungeordneten Plangebietes sollen unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen

- für die Errichtung eines Gemeindezentrums nebst Kindertagesstätte,

- für die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern,
 - einschließlich einer geordneten inneren verkehrlichen und technischen Erschließung
- geschaffen werden. Dazu sollen im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie die notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke festgesetzt werden.

Ferner verfolgt der Bebauungsplan die Absicht, städtebauliche Fehlentwicklungen vorzubeugen und das Plangebiet einer Wiedernutzung, Neuordnung und Aufwertung zuzuführen. Im Einklang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll somit der Siedlungskörper der Ortslage Loissin städtebaulich arrondiert und dem – auch in der übergeordneten Raum- und Landesplanung verankerten – städtebaulichen Leitbild der Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Durch die innerörtliche Reaktivierung einer bislang überwiegend brachliegenden Fläche wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geleistet.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Loissin in der Gemeinde Loissin (Amt Lubmin) und hier am Westrand der Ortslage südlich der Ludwigsburger Straße (K 21).

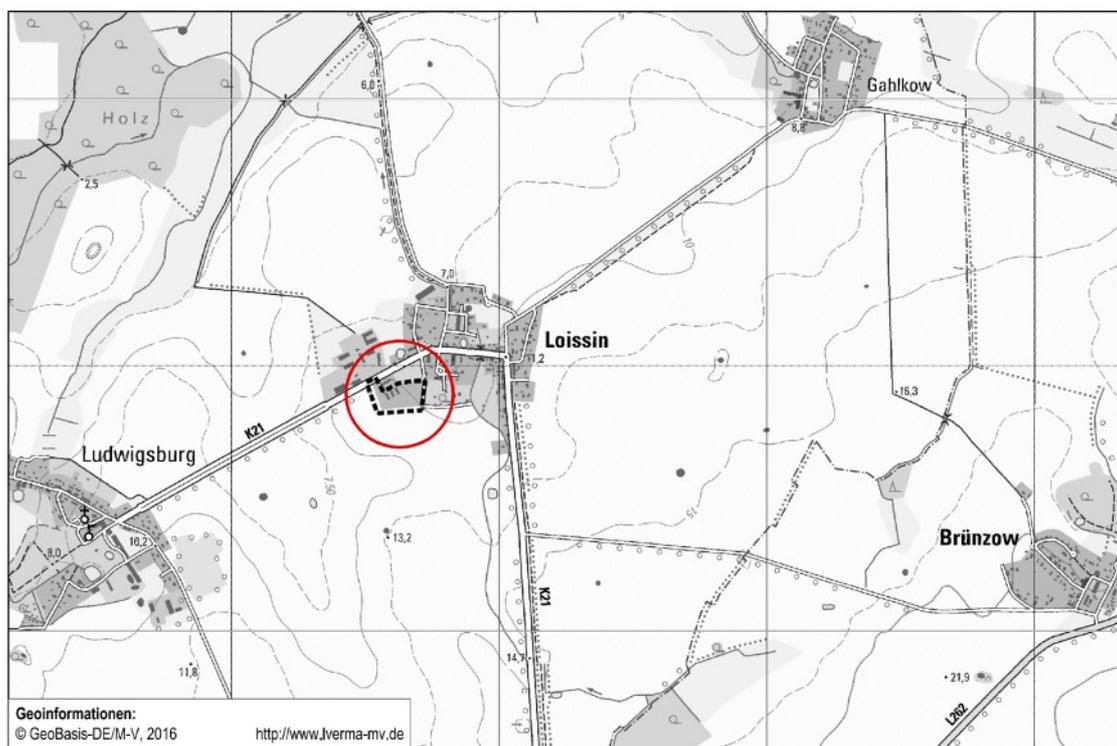


Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 160/20 der Flur 1 der Gemarkung Lossin und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die landwirtschaftlich genutzte Feldflur 166/21 an.
- Im Norden reicht das Plangebiet mit einem Stich an die innerörtliche Haupterschließungsstraße Ludwigsburger Straße heran. Zwischen der Ludwigsburger Straße und dem Plangebiet befinden sich ein solitäres Mehrfamilienhaus (Ludwigsburger Straße 8 bis 10) und dessen Wohnumfeld (Flurstücksnummer 166/10, 166/11, 166/12 und anteilig 166/13) sowie eine Grünfläche, die als Festwiese genutzt wird (Flurstücksnummer 166/5, 166/7, 166/9 und anteilig 166/13).
- In östlicher Richtung wird das Plangebiet von der Wegeparzelle der Straße „Am Park“ mit der Flurstücksnummer 160/6 begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,6 ha und befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Loissin.

Die räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.3 Gebiets- und Bestandssituation

3.3.1 Gegenwärtige Nutzung und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine seit mehreren Jahren mindergenutzte und in Teilen brachliegende Fläche im Ortsrandbereich von Loissin mit folgenden Nutzungsstrukturen: Der östliche Teil des Plangebiets wurde in vergangener Zeit als Kleingartenlagen genutzt; nur noch wenige Parzellen werden bewirtschaftet. Auf den aufgegebenen Parzellen sind noch einige ungenutzte Lauben und Schuppen der aufgelassenen Kleingartenanlage vorhanden. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich drei Garagenbauten in einem mangelhaften baulichen Zustand sowie eine zur Haustierhaltung genutzte Fläche. Der Stich zur Ludwigsburger Straße wird als unbefestigte Stellplatzfläche für Pkw und als Zufahrt zu den Garagen genutzt.

3.3.2 Geländebeschaffenheit und Topografie

Das Plangebiet ist flach und liegt topografisch auf einer Höhe von im Mittel ca. 10 m üNN. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Gartenland, kleinflächig teilversiegelte Böden sowie partiell versiegelte Böden. Die Böden sind somit im überwiegenden Teil anthropogen beeinflusst, so dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet hinsichtlich ihres Hemerobiegrades (Natürlichkeitsgrad) von allgemeiner Bedeutung sind.

3.3.3 Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch die dörflich geprägte Siedlungsstruktur von Loissin mit Einzelhäusern des Dorfkernes und dem ehemaligen Gutswesen gekennzeichnet. Das Plangebiet bildet die Siedlungskante von Loissin, da es im Süden und Westen mit einer grünen Raumkante an die offene Ackerlandschaft anschließt. Im Norden verläuft die Ludwigsburger Straße mit dahinter liegenden Landwirtschaftsanlagen. Ferner befindet sich in der Umgebung des Plangebiets die nördlich angrenzende Festwiese von Loissin. Im Osten reichen Einfamilienhäuser – vorwiegend in Bungalowbauweise – an das Plangebiet heran.

3.3.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet selbst ist unbewohnt, da sich im Plangebiet keine Wohngebäude oder Wohnungen befinden. Im Norden und Osten des Plangebietes grenzen jedoch Wohnbauten an. Ferner weisen die noch bewirtschafteten Zier-/Nutzgärten und aufgelassenen Gärten eine Wohnumfeldfunktion auf.

3.3.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

3.3.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden von der Ludwigsburger Straße tangiert, die in den benachbarten Ortsteil Ludwigsburg führt. Der zur Ludwigsburger Straße heranreichende Stich stellt eine straßenseitige Verbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz her. Die zur äußeren Erschließung des Plangebietes vorgesehene Anbindung zur Ludwigsburger Straße wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbefestigte Stellplatzfläche für Pkw und als Zufahrt der dahinterliegenden Garagenzeile genutzt. Die Zufahrten zu den einzelnen Garagen sind als unbefestigte Wege ausgebildet. Weitere Zufahrten und befahrbare Durchwegungen in das Plangebiet sind nicht vorhanden. Die nächste ÖPNV-Haltstelle liegt in einer Entfernung von ca. 200 m.

3.3.7 Ver- und Entsorgungsanlagen, technische Erschließung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitestgehend unerschlossenes Gemeindegebiet; das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans durch Anlagen der

- Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung,
- Gasversorgung,
- Elektroenergieversorgung und
- Telekommunikation

nicht erschlossen. Im Zuge der versorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes ist die Neuverlegung der Medienleitungen erforderlich.

3.3.8 Freiraum- und Grünstruktur

Aufgrund der ehemaligen gärtnerischen Nutzung ist im Bereich der aufgelassenen Kleingärten ein lockerer Gehölzaufwuchs aus Siedlungsgehölzen und Obstbäumen vorhanden. Nach Aufgabe der Kleingartennutzung kamen weitere Vegetationselemente wie Ruderalfluren und Reitgrasfluren hinzu. Zu den Ackerflächen im Süden und Westen wird das Plangebiet durch zwei Siedlungsgehölze und Einzelbäume sowie einige Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten abgegrenzt. Verteilt auf das gesamte Plangebiet stocken zahlreiche jüngere und ältere Einzelbäume – vor allem Hänge-Birken und Obstbäume. Die vorhandenen Biotopstrukturen und die Darstellung des faunistischen Lebensraumpotenzials werden in detaillierterer Form im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

3.3.9 Kultur- und Sachgüter

Bau-, Boden- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Um Baurecht für Vorhaben im Plangebiet zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c BauGB und § 10 BauGB erforderlich.

3.5 Planunterlage

Als Planunterlage dient ein Lage- und Höhenplan, der neben dem Katasterbestand ein Aufmaß der am und im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die Geländehöhen enthält.

3.6 Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

3.6.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

- dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und
- dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele der Raumordnung sind letztabgewogen und somit verbindlich, während die Grundsätze der Raumordnung einer Abwägung zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für den Bebauungsplan relevant:

- Gemäß Programmsatz 4.1 (5) des LEP M-V sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen (Ziel der Raumordnung).
- Gemäß Programmsatz 4.2 (2) des LEP M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Ziel der Raumordnung)

Hinsichtlich der Siedlungs- und Wohnbauentwicklung enthält der RREP VP 2010 folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Gemäß Plansatz 4.1 (4) RREP VP 2010 hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel der Raumordnung). Die Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden (Grundsatz der Raumordnung).

Gemäß Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP 2010 ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (Grundsatz der Raumordnung).

Gemäß Programmsatz 4.1 (7) des RREP VP 2010 soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur- und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen (Grundsatz der Raumordnung).

Gemäß Programmsatz 4.2 (1) des RREP VP 2010 sollen sich Städte und Dörfer entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen (Grundsatz der Raumordnung).

Gemäß Programmsatz 4.2 (3) des RREP VP 2010 soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden (Grundsatz der Raumordnung).

Mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt im Einklang:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die wohnbauliche Eigenentwicklung der Gemeinde Loissin unterstützt und der Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau in ländlicher Lage Rechnung getragen. Indem das Plangebiet an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließt, erfolgt die Baugebietsentwicklung im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage von Loissin. Ferner soll eine bereits vorge nutzte Fläche für die Ausweisung neuer Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen revitali-

siert und die Ortslage von Loissin durch die Gestaltung eines neuen, kompakten Siedlungsrandes mit kleinteiligen Gebäude- und Nutzungsstrukturen städtebaulich arrondiert werden. Mit der Entwicklung des vorgenutzten Baulandpotenzials wird der Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen vorgebeugt und somit ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geleistet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit, dass aufgrund der städtebaulichen Arrondierungssituation und mit Bezug auf den Programmsatz 4.1 (7) des RREP 2010 die verdichteten Kapazitäten ausnahmsweise mitgetragen werden¹.

Die Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 5 mit den Erfordernissen der Raumordnung ist im Zuge der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bestätigt worden².

3.6.2 Flächennutzungsplan

Laut dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, und zwar in der Weise, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der seit 9. November 2001 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Loissin wurde einer 1. Änderung unterzogen, die am 24.03.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde.

Entsprechend den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Loissin, sich als Wohnstandort zu entwickeln, stellt der Flächennutzungsplan im Zuge der 1. Änderung den östlichen und ehemals als Kleingartenanlage genutzten Bereich des Plangebiets gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche dar. Der westliche Bereich des Plangebietes wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche dargestellt. Dies trifft auch auf den südlichen Randbereich des Plangebietes zu, um den Siedlungsrand von Loissin durch eine Ortsrandeingrünung zu fassen.

Im Rahmen der konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplans wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf gegliedert. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der im Bebauungsplan geplanten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung überein. Da die Grundzüge der Planung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan unangetastet bleiben, ist der Bebauungsplan – wie vom materiellrechtlichen Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefordert – aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

¹ Mit Schreiben vom 08.04.2016.

² Mit Schreiben vom 26.08.2016.

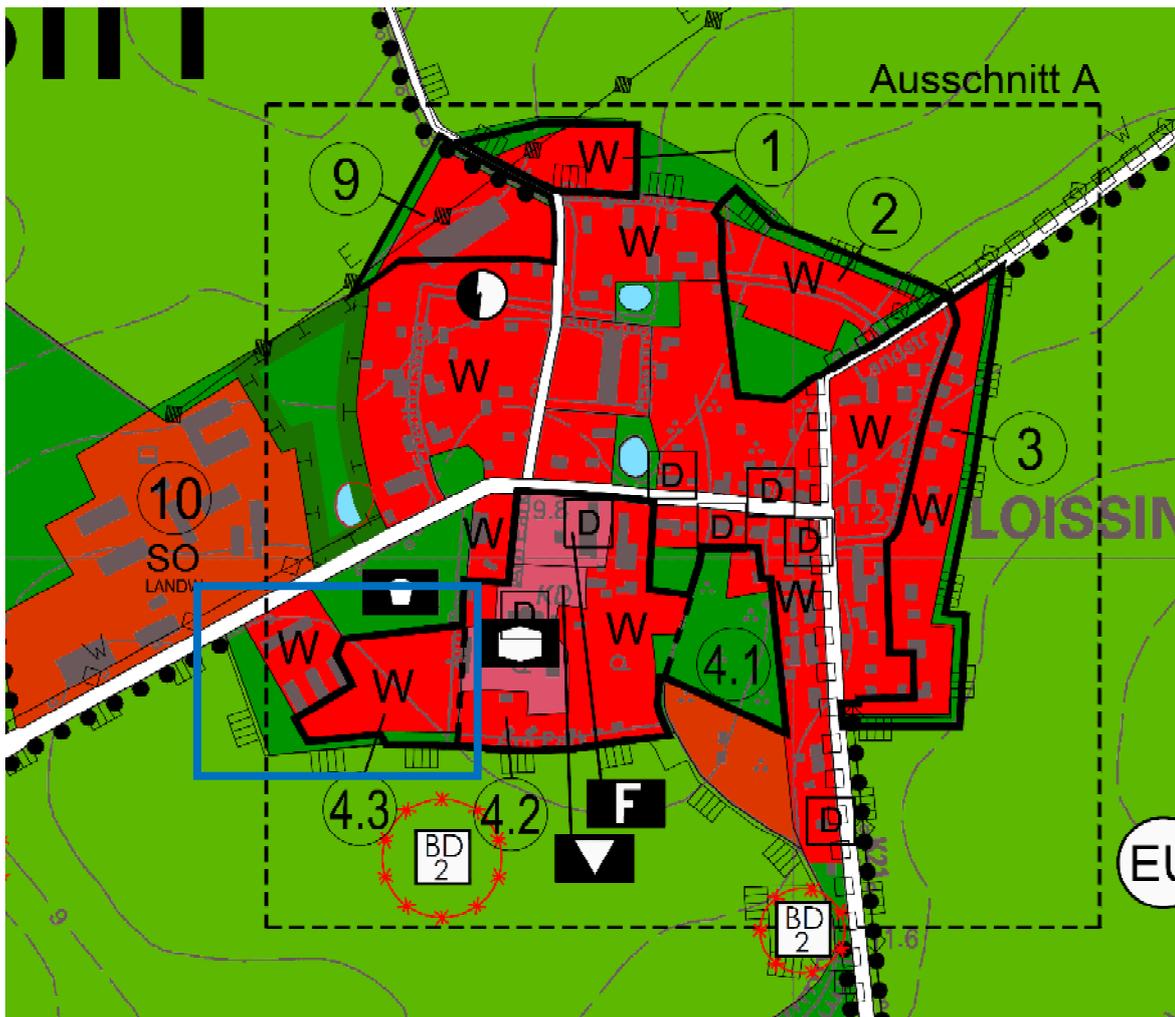


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Gemeinde Loissin

Quelle: FNP der Gemeinde Loissin in der gültigen Fassung vom 24.03.2015.

3.6.3 Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan

Als übergeordnete naturschutzfachliche Planung liegen das Erste Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (UM M-V 2003) und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (LUNG M-V 2009) in der ersten Fortschreibung vor. Beide Planwerke enthalten für den Standort des B-Plangebietes keine räumlich konkreten Vorgaben.

3.6.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Loissin (IPO 2010) wird die Ausweisung von Rad- und Wanderwegen zum naturverträglichen Landschaftserleben empfohlen (Maßnahme 15). Der mögliche Radweg verbindet die Ortschaften Ludwigsburg, Loissin und Gahlkow bzw. Neuendorf und verläuft auf der Ludwigsburger Straße nördlich des B-Plangebietes. Räumlich konkrete Maßnahmen für das B-Plangebiet sind im Landschaftsplan nicht dargestellt.

3.6.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

3.6.6 Benachbarte Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Bebauungsplan Nr. 3 „An der Gahlkower Landstraße“

Das Verfahren zum B-Plan Nr. 3 wurde am 27.03.1996 durch Aufstellungsbeschluss der Gemeinde begonnen. Der Plan trat am 20.02.1998 in Kraft. Hierdurch wurde beidseitig einer neu geschaffenen Stichstraße (*An der Gahlkower Chaussee*) Baurecht auf insgesamt elf parzellierten Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen.

Bebauungsplan Nr. 4 „Nordstern“

Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 04.06.1999 begonnen und am 17.12.1999 durch Satzungsbeschluss beendet.

Die überplante Fläche dieses Bebauungsplans liegt nördlich der Straße Am Nordstern und umfasst insgesamt sieben Parzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Loissin in der Gemeinde Loissin vom 28.11.1995

Die Klarstellungssatzung beschreibt für einen Bereich östlich der Straße Am Alten Bahnhof den im Zusammenhang bebauten Bereich an der östlichen Grenze der Orstlage Loissin. In diesem Zusammenhang wurde ein zum damaligen Zeitpunkt unbebauter Teil zum Innenbereich hinzugenommen. Auf dieser Grundlage ist dieser Bereich bis heute überwiegend bebaut worden.

B Planinhalte und Planfestsetzungen

1 Nutzungskonzept

Das Grundgerüst bzw. die Anknüpfungspunkte für das städtebauliche Entwurfskonzept bilden der vorgesehene Standort für das Gemeindezentrum und die Errichtung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern. Auf dieser Grundlage sieht das städtebauliche Entwurfskonzept eine zweifache Gliederung des winkelförmigen Plangebietes vor: Auf dem ersten Teilstück des Plangebietes soll die Errichtung des Gemeindezentrums nebst Kindertagesstätte und Spielplatzbereich für die Betreuung der Kinder ermöglicht werden. Für das zweite Teilstück des Plangebietes ist die Errichtung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern auf zwei parzellierbaren Baufeldern beabsichtigt. Die Gebäude reihen sich entlang einer neu zu errichtenden Wohnstraße. Die Parzellierung der Baugrundstücke ermöglicht eine Ausrichtung der Gebäudestellungen mit der Wohnseite zur Sonne, d. h. nach Süden und Westen. Die Lage am Ortsrand und die städtebauliche Arrondierung erfordern einen verträglichen Übergang zwischen dem dörflich geprägten Siedlungskörper von Loissin und dem angrenzenden offenen Landschaftsraum. Um zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu vermitteln, ist eine geringe bauliche Dichte mit kleinteiliger und offener Bebauung auf grüneprägten Grundstücken vorgesehen. Mit einer maximalen Zweigeschossigkeit soll sich die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung klar erkennbar in das dörflich strukturierte Ortsbild von Loissin einfügen und mit dem ländlichen Siedlungscharakter korrespondieren.

2 Verkehrskonzept

Für die innere verkehrliche Erschließung soll eine neu zu errichtende Straße mittig durch das Plangebiet verlaufen. Durch die Mündung der Erschließungsstraße in die Ludwigsburger Straße und in die Straße am Park wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der vorhandene Einmündungsbereich an der Ludwigsburger Straße muss der geplanten Verkehrsraumbreite angepasst werden. Durch die Anbindungspunkte an der Ludwigsburger Straße und der Straße am Park kann das Plangebiet ringförmig befahren werden; die Errichtung einer flächenintensiven Wendeanlage ist somit nicht notwendig.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung ermöglicht die geplante Straßenbreite die gleichberechtigte und verträgliche Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge im Mischungsprinzip. Die Gesamtverkehrsraumbreite ist mit 7,75 m so gewählt, dass LKW/Pkw-Begegnungsfälle in einer Zwei-Richtungserschließung und die Unterbringung von Besucherstellplätzen auf alternierenden Längsparkstreifen ermöglicht werden. Durch die wechselseitige Anordnung der Längsparkstreifen können verkehrsberuhigende Verschwenkungen der Fahrbahn insbesondere im sensiblen Eingangsbereich der Kindertagesstätte zur Geschwindigkeitsdämpfung beitragen.

3 Grünkonzept

Der Standort des Gemeindezentrums soll in einen Freiraum eingebettet werden, der einen mit Spielgeräten ausgestatteten Kindertagesplatz umfasst und an die nördliche Festwiese anschließt. Ein parallel zum Gemeindezentrum angelegter Grünstreifen soll eine optische und räumliche Trennwirkung zwischen der benachbarten Wohnbebauung und dem Standort des Gemeindezentrums herstellen. Entlang der rückwärtigen bzw. landschaftsseitigen Grenze des Plangebietes soll eine freiwachsende Hecke die Siedlungskante von Loissin gegenüber der angrenzenden Feldflur markieren und in der Fernsicht das Erscheinungsbild einer regionaltypischen Feldhecke entwickeln. Die Siedlungsgehölze im Westen des Plangebietes bleiben erhalten, so dass das Plangebiet vollständig von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abgegrenzt wird. Auf den Flächen zwischen den Siedlungsgehölzen im Westen des Plangebietes und der Planstraße werden Obstbäume angepflanzt, die den dörflichen Charakter des Plangebietes unterstreichen sollen. Festsetzungen von Baumpflanzungen in den Baugebieten werden für eine Durchgrünung des Plangebietes sorgen.

4 Begründung der Festsetzungen

Der B-Plan enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen:

- Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: WA: 0,3; Gemeinbedarfsfläche: 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Baugrenzen
- Bauweise: WA: abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung; Gemeinbedarfsfläche: offene Bauweise gemäß textlicher Festsetzung
- Zulässige Hausformen: Einzel- und Doppelhaus
- Firsthöhe
- Gemeinbedarfsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch textliche Festsetzungen werden die folgenden Regelungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung (TF 1)
- Maß der baulichen Nutzung (TF 2)
- Gemeinbedarfsfläche „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ (TF 3)
- Bauweise (TF 4)
- Zulässige Anzahl der Wohnungen (TF 5)
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlage (TF 6)
- Grünordnerische Festsetzungen (TF 7, TF 8, TF 9, TF 10)
- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (TF 11)
- Festsetzungen zum Artenschutz (TF 12)
- Boden- und Grundwasserschutzbezogene Regelungen (TF 13)
- Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) (TF 14)

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient der einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

4.1 Grenze des räumliche Geltungsbereichs

ZF Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird wie folgt festgesetzt:

- im Süden und Westen durch die landwirtschaftlich genutzte Feldflur 166/21
- im Norden durch die Ludwigsburger Straße, das Wohnumfeld des Mehrfamilienhauses (Ludwigsburger Straße 8 bis 10 (Flurstücksnummer 166/10, 166/11, 166/12 und anteilig 166/13)9 sowie die Loissiner Festwiese (Flurstücksnummer 166/5, 166/7, 166/9 und anteilig 166/13)
- im Osten durch die Straße „Am Park“

Begründung:

Die vorgenommene Abgrenzung entspricht den Eigentumsverhältnissen, wonach sich das Plangebiet vollständig im Eigentum der Gemeinde Loissin befindet. Ferner ergeben sich die Abgrenzungen aus den räumlichen Gegebenheiten: Im Süden und Westen verläuft die Plangrenze entlang einer landwirtschaftlichen Feldflur; nord- und ostseitig wird das Plangebiet durch zwei Straßen begrenzt. Die nördliche Abgrenzung zur Festwiese ergibt sich aus einer Baum- und Strauchhecke.

4.2 Art der baulichen Nutzung

ZF Als Baugebietsausweisungen setzt der Bebauungsplan zeichnerisch das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und die Errichtung eines Gemeindezentrums im Plangebiet geschaffen. Ferner ergibt sich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aufgrund der umliegenden dörflich geprägten Nutzungsmischung von Loissin, bestehend aus Wohngebäuden, landwirtschaftlicher Nutzung und Kleingewerbe/Handwerk sowie Orten der Begegnung (u. a. Festwiese Loissin). Daher soll das Plangebiet vorrangig dem Wohnen dienen, aber auch wohnverträgliche gewerbliche oder soziale Nutzungen sollen grundsätzlich in untergeordnetem Umfang angesiedelt werden können. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzungen.

Hinweis:

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ gehört begrifflich nicht zum Katalog der Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO. Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 21.06.2005 wird jedoch mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche eine mögliche

Art der baulichen Nutzung festgelegt, selbst wenn sie nicht zum Baugebiets-Katalog der BauNVO gehört³.

TF 1: Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

1.3 Für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Begründung:

Unter Berücksichtigung der Zielstellung, ein kleinteiliges Wohngebiet im Einfamilienhaussegment zu entwickeln, nimmt der Bebauungsplan folgende Spezifikationen an den allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 4 BauNVO vor:

zu TF 1.1:

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung, entsprechend sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiterhin soll der Bebauungsplan eine gewisse Durchmischung des Wohngebietes mit wohnverträglichen bzw. -ergänzenden Nutzungen ermöglichen, die jedoch der Wohnnutzung deutlich untergeordnet sind. Hierzu zählen etwa nicht störende Handwerksbetriebe, beispielsweise denkbar als kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungsorientiertes Handwerk, oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Auch für freiberufliche Tätigkeiten nach § 13 BauNVO ist eine wohnverträgliche Nutzungsmischung möglich.

zu TF 1.2:

Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da sie bereits an anderer Stelle in der Ortslage Loissin vorhanden sind (Bolzplatz und Festwiese Loissin) und Verkehrs-

³ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.06.2005 – 7 A 3611/04 – BauR 2005, S. 1753 f.

und Lärmbelastungen für die Wohnnachbarschaft verursachen können. Der Ausschluss von Läden, die der wohnungsnahen Versorgung des Gebietes dienen, begründet sich wie folgt: Aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials des kleinteiligen Wohngebietes ist eine wohngebietsbezogene Nahversorgungslücke ohne eigene stationäre Versorgungseinrichtung nicht zu befürchten. Außerdem würde die Zulässigkeit von Läden zu Störungen und Belastungen im Wohngebiet durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen führen und damit dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Schank- und Speisewirtschaften werden aufgrund ihres nachbarschaftlichen Störpotenzials und zur Vermeidung von gebietsfremden Verkehrsaufkommen (Publikums- und Kundenverkehre) ebenfalls ausgeschlossen.

Der grundsätzliche Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen begründet sich damit, dass diese Nutzungen aufgrund ihrer potenziell flächenintensiven Betriebscharakteristik eine geringe Einpassungsfähigkeit in das städtebauliche Gefüge besitzen. So würde der Flächenbedarf dieser Nutzungen zu einer hohen städtebaulichen Verdichtung mit einer nicht vertretbaren Flächeninanspruchnahme des Plangebietes führen. Dies steht im Widerspruch zum angestrebten Gebietscharakter einer kleinstrukturierten und lockeren Wohnbebauung im Einfamilienhaussegment. Ferner verursachen diese Nutzungen ein potenziell hohes Verkehrsaufkommen, das von der Planstraße nicht zu bewältigen ist und ungewollte Störungen der allgemeinen Wohnruhe erzeugt. Insbesondere Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch unter dem Gesichtspunkte des vorbeugenden Bodenschutzes ausgeschlossen.

zu TF 1.3:

Entsprechend § 13 BauNVO sind in Baugebieten nach den §§ 2 bis 4, also auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

TF 2: Gemeinbedarfsfläche „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“

2.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für ein Gemeindezentrum mit integrierter Kindertagesstätte.

2.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- a) Gebäude und Anlagen für ein Gemeindezentrum mit notwendigen Räumen für Veranstaltungen, Kommunikationszwecke, Sportnutzungen und sonstige kulturelle sowie soziale Einrichtungen (z. B. Räume für Gruppenarbeiten, Werkräume);
- b) Räume für Kindergarten und Kindergruppe;
- c) Büros für die Verwaltung des Gemeindezentrums und der Kindertagesstätte.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Begründung:

Für die Errichtung des Gemeindezentrums mit integrierter Kindertagesstätte sieht die Gemeinde den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes vor. Um die Errichtung des Gemeindezentrums auf dem vorgesehenen Standort planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan diesen Teilbereich des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche fest. Da auf der Gemeinbedarfsfläche ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht werden soll, wird die Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ festgesetzt. In Abs. 2.2 werden die zulässigen Anlagen und Einrichtungen durch ergänzende textliche Festsetzungen präzisiert.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanZV gibt es für Gemeinbedarfsflächen keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen. Gleichwohl wird mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 21.06.2005 die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO zweifelsfrei bejaht. Danach spricht nichts „*gegen die Anwendung der Vorschriften der BauNVO über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die (nicht) überbaubaren Grundstücksflächen auf Flächen für den Gemeinbedarf..., daß diese Fläche nicht von der Ermächtigung des „2 Abs. 5 (jetzt § 9a) [...] erfaßt wären.*“⁴

4.3.1 Grundflächenzahl

ZF Für das allgemeine Wohngebiet wird unter Berücksichtigung der Baugebietsgröße und potenzieller Grundstückszuschnitte eine GRZ von 0,3 und für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ eine GRZ von 0,4 fest festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht eine 30 %ige Überbauung der Grundstücksfläche. Dies gewährleistet eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke, während gleichzeitig im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Versiegelungsgrad verringert wird und hohe Freiflächenanteile erhalten bleiben. Aufgrund der Siedlungsrandlage des Wohngebietes soll durch die Re-

⁴ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 21.06.2005 – 7 A 3611/04 – BauR 2005, S. 1753 f.

duzierung der baulichen Dichte gleichzeitig auf den offenen Landschaftsraum übergeleitet werden.

Um der größeren Gebäudekubatur des Gemeindezentrums und dem zu erwartenden höheren Bedarf an Nebenflächen und -anlagen gerecht zu werden, gleichzeitig jedoch größere Spiel- und Grünflächen für die Kinderbetreuung zu sichern, orientiert sich der Bebauungsplan an dem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Höchstmaß und setzt für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ eine GRZ von 0,4 fest.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

ZF: Mit der zeichnerischen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dürfen die Gebäude im Plangebiet ein bis zwei Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) aufweisen.

Begründung:

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet und für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ dient der städtebaulichen Gestaltung und soll sicherstellen, dass die Höhenentwicklung des Plangebietes mit dem Ortsbild und ländlich strukturierten Siedlungscharakter von Loissin harmoniert.

4.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

TF 3: Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Firsthöhe darf ein Höchstmaß von max. 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 3.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen dient der jeweils höchste Punkt der Straßendeckschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.
- 3.3 Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Firsthöhe der obersten Dachbegrenzungskante. Das ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung.
- 3.4 Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe kann ausnahmsweise für Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, mit Ausnahme von Kleinwindkraftanlagen, in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs.1 BauNVO)

Begründung:

zu TF 3.1 bis 3.3:

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen ein homogenes Erscheinungsbild im Plangebiet gewährleisten und sicherstellen, dass sich die baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe in das städtebauliche Erscheinungsbild von Loissin sowie in den umgebenden Landschaftsraum einfügen, ohne dass es zu ungewollten Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes und angrenzenden offenen Landschaftsraum durch unmaßstäbliche Höhenentwicklungen kommt.

zu TF 3.4:

Dem Umstand Rechnung tragend, dass insbesondere bei Flachdächern technisch erforderliche Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen zu einer Überschreitung der unter Abs. 3.1 festgesetzten Gebäudehöhe führen können, setzt der Bebauungsplan die Ausnahmeregelung der TF 3.4 fest. Hierdurch dürfen Schornsteine und Lüftungsanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen, gilt die Ausnahmeregelung auch für Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie (mit Ausnahme von Kleinwindkraftanlagen). Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe erforderlich sein kann, wird hierzu keine Maßfestsetzung getroffen. Um die genannten technischen Anlagen zum offenen Landschaftsraum hin nicht durch eine optische Erhöhung der Gebäude unangemessen in Erscheinung treten zu lassen, kann die Überschreitung der gemäß TF 3.1 zulässigen Gebäudehöhe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll die Einzelfallprüfung ermöglichen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen

Im Bebauungsplan werden die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den zulässigen Hausformen getroffen:

- zulässige Hausformen: Einzel- und Doppelhaus,
- Baugrenzen,
- Bauweise.

4.4.1 Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern

ZF: Als zulässige Hausformen setzt der Bebauungsplan nach § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser fest. Dabei werden keine Einzelflächen ausgewiesen, auf denen nur eine der o. g. Hausformen zulässig ist.

Begründung:

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern als einzige zulässige Hausformen erfolgt, um das Plangebiet in die ortstypische Maßstäblichkeit der Ortslage Loissin einzufügen und den Eindruck einer kleinstrukturierten und lockeren Bebauung planungsrechtlich zu sichern.

4.4.2 Baugrenzen

ZF: Zur räumlichen Einordnung und Begrenzung der Gebäudestandorte werden in Ergänzung der zulässigen GRZ die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils als zusammenhängende Baufenster ausgewiesen. Diese sind in der Planzeichnung durch straßenseitige und rückwärtige Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung von so genannten „Baufenstern“ werden die Gebäudestandorte auf den Baugrundstücken räumlich eingeordnet und begrenzt. Dies wiederum übt Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus. So ist bei der Errichtung von Baukörpern ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten, um eine verhältnismäßig klare bauliche Kante mit zusammenhängenden Vorgartenbereichen (siehe. § 8 LBauO M-V) in einer Mindestdiefe von 3 m zu definieren. Die Festsetzung von Baulinien ist dazu nicht erforderlich, da keine strengen Baufuchten erwünscht sind, sondern eher eine lockere Baustruktur angestrebt wird. Der Abstand von 3 m zu den als Pfg 1 und Pfg 2 festgesetzten Flächen dient zum Schutz vor baulichen Einwirkungen, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bepflanzungen führen könnten. Gleiches gilt für den Mindestabstand von 3 m zur Maßnahmenfläche im westlichen Teil des Plangebietes. Da keine anderen Festsetzungen getroffen werden, gelten gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Mindestabstände auch unterhalb der Geländeoberfläche, bspw. bei der Errichtung von Keller und Tiefgaragen. Unabhängig davon sind die Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 LBauO M-V zu beachten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen zugleich eine gewisse Standortvariabilität für die einzelnen Gebäude bei gleichzeitig flexibler Grundstückseinteilung. Ferner sind die Baufenster so bemessen, dass eine gute Orientierung der Gebäude nach Süden und Südwesten gewährleistet ist und sich die Gebäudeausrichtung bspw. für die Solarthermie und Photovoltaik eignet.

4.4.3 Bauweise

TF 4: Bauweise

- 4.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die längste Seite eines Gebäudes (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) darf 15,0 m nicht überschreiten.
- 4.2 Eine an das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte angebaute Garage wird auf die nach Absatz 1 maximal zulässige Länge nicht angerechnet.
- 4.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ gilt die offene Bauweise.
- 4.4 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 6 LBauO M-V)

Begründung:

zu TF 4.1:

Im allgemeinen Wohngebiet wird von der offenen Bauweise abgewichen, die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Hausformen mit einer Länge bis zu 50 m zulässt. Stattdessen wird die maximale Gebäudelänge gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auf 15 m begrenzt, um unerwünschte Verdichtungen und lange geschlossene Hausfronten sowie die Errichtung von großen Mehrfamilien-, Reihen- und Kettenhäusern vorzubeugen. Zugleich soll sich die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (s. Kap. 4.4.1) auf kleinteilige Baukörper beschränken, die sich entsprechend der Lage des Wohngebietes am Siedlungsrand von Loissin in den offenen Landschaftsraum einfügen und eine positive Wirkung auf das dörflich strukturierte Ortsbild von Loissin entfalten.

Hinweis:

Die Festsetzung „Einzelhaus“ in der Planzeichnung genügt zur planungsrechtlichen Absicherung nicht, da die Rechtsprechung entschieden hat, dass ein „Einzelhaus“ ein allseits freistehender Baukörper mit einer Länge von bis zu 50 m ist, der auf einem ungeteilten Grundstück steht. Nach der Rechtsprechung besteht der Unterschied zwischen einem Einzelhaus und einem Doppelhaus allein darin, dass ein Doppelhaus durch eine Grundstücksgrenze geteilt sein muss. Das Doppelhaus besteht nach dieser Definition aus zwei Gebäuden, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind und damit zu einer baulichen Anlage zusammenwachsen (OVG Niedersachsen, Urt. v. 08.12.1995 – 1L 3209/94, BRS 57, Nr. 83, BauR 1996, S. 354, sowie BVerwG, Urt. v. 04.10.1995 – 4 B 68.95, BRS 57, Nr. 95). Ein Einzelhaus kann demgegenüber auch aus mehreren aneinanderggebauten Wohngebäuden mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe bezeichnet) bestehen – wenn nur die Gebäu-

delänge von max. 50 m eingehalten und an keiner Seite an die Grundstücksgrenze heran gebaut wird⁵.

Auch ein Doppelhaus im Sinne der Rechtsprechung kann bei ausreichender Größe wie ein großes Mehrfamilienhaus wirken. *Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderreihen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden*⁶.

Um Missverständnisse zu vermeiden, soll durch den eingeschobenen Wortlaut der Festsetzung klargestellt werden, dass das maximale Längenmaß für jedes Einzelhaus und jede Hälfte des Doppelhauses gilt. Im Ergebnis kann ein Einzelhaus somit maximal eine Grundfläche von 15,0 m mal 15,0 m aufweisen. Und das – im Rechtssinne – aus zwei Gebäuden bestehende Doppelhaus darf in seiner zusammengezogenen Grundfläche maximal 30,0 m mal 15,0 m aufweisen; wobei keiner der aneinandergebauten Gebäude die eigene Grundfläche von 15,0 m mal 15,0 m überschreiten darf.

zu TF 4.2:

Um eine geschlossene Bebauungsstruktur durch Aneinanderreihen von Doppel- und Einzelhäusern mit jeweils mehreren angebauten Garagen auszuschließen, muss weiterhin bestimmt werden, dass nur eine Garage (numerisch 1) nicht auf die maximal zulässige Gebäudelänge von 15,0 m anzurechnen ist.

zu TF 4.3:

Um eine unerwünschte Beschränkung der Nutzungsflexibilität des Gemeindezentrums zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ die offene Bauweise mit einer gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO höchstzulässigen Gebäudelänge von 50 m fest.

zu TF 4.4:

Bei der Bebauung der Grundstücke ist für Hauptgebäude ein seitlicher Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken gemäß § 6 LBauO M-V zu berücksichtigen. Dies entspricht dem Prinzip der offenen Bauweise und soll eine lockere Bebauung sowie – im Zusammenspiel mit zu gestaltenden Hausgärten – die Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Erläuterungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) stellt dies keinen Widerspruch zur Festsetzung des Doppelhauses dar:

„In dem System der offenen Bauweise, das durch seitliche Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken gekennzeichnet ist, ordnet sich ein aus zwei Gebäuden zusammengesetzter Baukörper nur ein und kann somit als Doppelhaus gelten, wenn das Abstandsgebot an der gemeinsame Grundstücksgrenze auf der Grundlage der Gegen-

⁵ So der VGH Hessen, Urt. v. 25.11.1999 – 4 UE 2222/92 (BauR 2000, S. 873).

⁶ So der Leitsatz des BVerwG in seinem Urteil vom 24.02.2000 – 4 C 12.98.

seitigkeit überwunden wird. Ein einseitiger Grenzanbau ist in der offenen Bauweise unzulässig. Die Zulässigkeit einer Bebauung als Doppelhaus setzt daher in Gebieten der offenen Bauweise den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze voraus. Dieser Verzicht bindet die benachbarten Grundstückseigentümer bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein: Ihre Baufreiheit wird zugleich erweitert und beschränkt. Durch die Möglichkeit des Grenzanbaus wird die bauliche Nutzbarkeit der (häufig schmalen) Grundstücke erhöht. Das wird durch den Verlust seitlicher Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen, „erkauft“. Die enge Wechselbeziehung, die jeden Grundstückseigentümer zugleich begünstigt und belastet, ist Ausdruck einer planungsrechtlichen Konzeption. Sie ist aus städtebaulichen Gründen (Steuerung der Bebauungsdichte, Gestaltung des Orts- oder Stadtbildes) gewollt und begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis, das nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf.“⁷

4.5 Zulässige Zahl von Wohnungen

TF 5: Zulässige Zahl von Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden – als Gebäude gelten ein Einzelhaus und eine jede Doppelhaushälfte – dient der Sicherung des Planungsziels, eine kleinstrukturierte und aufgelockerte Bebauungsstruktur im Einfamilienhaussegment zu schaffen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die höchst zulässige Zahl nicht automatisch zur Errichtung von Wohnungen verpflichtet. Vielmehr soll durch die Festsetzung die Möglichkeit geboten werden, beispielsweise aus privaten (familiären) Überlegungen heraus eine zweite Wohnung in einem Wohngebäude zu errichten (zwei Generationen unter einem Dach).

⁷ BVerwG in seinem Urteil vom 24.02.2000 – 4 C 12-98, RdNr. 21.

4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

TF 6: Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und andere bauliche Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück angrenzenden Straße(n) und der straßenseitigen Baugrenze sowie auf den als Pflanzgebote festgesetzten Flächen nicht zulässig. Einfriedungen, Müllboxen sowie Zugänge und Zufahrten sind von dieser Regelung nicht betroffen.
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ sind nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den als Pflanzgebote festgesetzten Flächen.
- 6.3 Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Begründung:

zu TF 6.1 und 6.2:

Im öffentlichen Straßenraum werden nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen. Um ein unerlaubtes Zuparken der Planstraße zu vermeiden und gleichzeitig dem privaten Stellplatzbedarf gerecht zu werden, sind Pkw-Stellplätze und Garagen für den eigenen Bedarf im Sinne des § 12 BauNVO und nach § 49 LBauO M-V auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und andere baulichen Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück angrenzenden Straße(n) und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Gebietsgrenze im Süden des Plangebiets nicht zulässig.

Diese Festsetzung trifft der Bebauungsplan, um insbesondere den sogenannten Vorgartenbereich von einer Bebauung freizuhalten. Da Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze durch ihre Dimension das Ortsbild erheblich beeinflussen, trägt dies zu einem besseren baulichen und gestalterischem Eindruck bei. Die Unzulässigkeit im Süden des Plangebietes soll dem Grün- und Gehölzgürtel einen ausreichenden Entwicklungsraum ohne störende Einbauten ermöglichen.

Um die rückwärtigen Gartenbereiche von Versiegelungen freizuhalten und den straßenseitigen Grundstücksteil auszunutzen, sind Müllboxen und Wege sowie nicht überdachte Stellplätze auf den Grundstücken von dieser Beschränkung ausgeschlossen. Der festgesetzte Abstand von 3,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze im Süden des Plangebiets ist einzuhalten, um dem Grün- und Gehölzgürtel einen ausreichenden Entwicklungsraum ohne störende Einbauten zu ermöglichen.

Bei Einfriedungen handelt es sich ebenfalls um Nebenanlagen. Einfriedungen werden üblicherweise direkt an der Grundstücksgrenze errichtet und bleiben deshalb von der Festsetzung unberührt.

zu TF 6.3:

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen, da sie dem Nutzungszweck eines Wohngebietes entgegenstehen und um eventuelle Nachbarschaftskonflikte durch möglicherweise auftretende Geräusch- oder Geruchsimmissionen zu vermeiden.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Grüngestaltung und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes sowie zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich der im Zuge der Umsetzung des B-Planvorhabens zu erwartenden Baumverluste werden für das Plangebiet die folgenden Festsetzungen getroffen:

4.7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 7: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Die Versiegelungen auf der mit „M“ gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind vollständig zurückzubauen. Die Entsiegelungsflächen sind zu rekultivieren und als vegetationsfähiger Standort herzustellen. Anschließend sind die Entsiegelungsflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern anzusäen und als Wiesenfläche dauerhaft zu pflegen.
- 7.2 Die vorhandenen Wiesenflächen innerhalb der Maßnahmenfläche „M“ sind dauerhaft zu pflegen.
- 7.3 Der Gehölzbestand der Maßnahmenfläche „M“ ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 Auf der Maßnahmenfläche „M“ sind mindestens 15 Obstbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7.5 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung (bei Obstbäumen: Stammumfang 10/12 cm, 2mal

verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubbäume gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

zu TF 7.1:

Die Entsiegelungsmaßnahmen gemäß Festsetzung 7.1 dienen dem anteiligen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den vorliegenden B-Plan planerisch vorbereitet werden.

zu TF 7.2:

Mit der Festsetzung 7.2 werden die Wiesenflächen planerisch gesichert, auf denen Obstbäume gepflanzt werden sollen (siehe Festsetzung 7.4).

zu TF 7.3:

Am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich Siedlungsgehölze, die das Plangebiet eingrünen und in Form einer grünen Raumkante vor der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung abschirmen. Der Schutz und dauerhafte Erhalt dieser Gehölzbestände ist unter dem Gesichtspunkt des Sicht- und Immissionsschutzes und aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Bedeutung sowie in ihrer Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz begründet.

zu TF 7.4 und 7.5:

Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich der für die Realisierung des B-Planvorhabens erforderlichen Baumfällungen.

4.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 8: Pflanzgebot für die Grüngestaltung und landschaftliche Einbindung des Plangebietes

8.1 Auf den als Pfg 1 und Pfg 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist jeweils eine 3,00 m breite, frei wachsende zweireihige Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m. Es sind Heister der Mindestqualität 100/125 cm und Sträucher der Mindestqualität 60/100 cm zu verwenden. Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubgehölze gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten.

8.2 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Um das Gemeindezentrum nebst Kindertagesstätte mit einer Grünzäsur von der benachbarten Wohnbebauung abzugrenzen und so das Plangebiet durch Begrünung städtebaulich zu gliedern, soll eine als Pflanzgebot 1 (Pfg 1) festgesetzte Fläche gemäß textlicher Festsetzung 8.1 bepflanzt werden.

Die Wohnbebauung soll durch die Eingrünung mit einem Grün- und Gehölzgürtel von der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Feldflur abgegrenzt werden; gleichzeitig soll eine durchgehende und raumwirksame Ortsrandeingrünung entstehen. Um den Grün- und Gehölzgürtel zu realisieren und den gewünschten einheitlichen Gesamteindruck einer regionaltypischen Feldhecke zu erreichen, soll den an die Feldflur angrenzenden Einzelgrundstücken des allgemeinen Wohngebiets die Bepflanzung einer als Pflanzgebot 2 (Pfg 2) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auferlegt werden. Die Pflanzliste enthält eine Auswahl von geeigneten Sträuchern, die eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz besitzen.

Hinweis:

Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubgehölze gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten. Diese Empfehlungen umfassen eine Auswahl von Laubgehölzen, die als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die heimische Fauna eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen.

TF 9: Anpflanzungen von Laubbäumen

- 9.1 Auf den Baugrundstücken des Baugebietes „WA“ ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung (bei Obstbäumen: 10/12 cm, 2mal verpflanzt) zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken bereits vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubbäume gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten.
- 9.2 Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzungen dienen zum Zwecke einer aufgelockerten und dorftypisch durchgrüneten Wohnsiedlung sowie der Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Grundstücke. Ferner zielen die Festsetzungen auf die Aufwertung der Bodenfunktion und die Schaffung neuer Lebensräume für die heimische Fauna und Flora.

Hinweis:

Die als Pfg 1 und Pfg 2 festgesetzten Flächen gehören nicht zu der für die Berechnung der zu pflanzenden Bäume maßgeblichen Grundstücksfläche des Baugrundstücks.

4.8 Pflanzlisten

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaumenbaum
<i>Pyrus communis</i>	Birnenbaum
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne

Heister

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Straucharten

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Begründung der Pflanzlisten:

Die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölzarten haben eine hohe ökologische Wertigkeit, da es sich um einheimische (außer Walnussbaum), standortgerechte Arten bzw. um Obstgehölze handelt. Die aufgeführten Arten gewährleisten auch eine landschaftsgerechte Eingrünung des Wohngebietes.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des B-Plangebietes

TF 10: Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des B-Plangebietes

- 10.1 Auf dem Flurstück 469/8, aus Flur 1 der Gemarkung Ludwigsburg sind auf einer Fläche von 2.012 m² nichtheimische Siedlungsgehölze umzubauen.
- 10.2 Auf den Flurstücken 58/3 und 60/3 aus Flur 1 der Gemarkung Gahlkow sind auf einer Fläche von 2.159 m² nichtheimische Siedlungsgehölze umzubauen.
- 10.3 Nach Entfernung der Siedlungsgehölze sind die Flächen gemäß Abs. 10.1 und 10.2 durch fünfzehnjährige Nachpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Heister 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm unter Einbindung vorhandener heimischer Gehölze zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzreihen beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m.
- 10.4 Die Pflanzungen gemäß Abs. 10.3 sind beidseitig mit einem 3 m breiten Sukzessionsstreifen zu versehen. Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind die Maßnahmenflächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Maßnahmen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des eingriffsverursachenden Bebauungsplans umgesetzt werden. Daher wird der zusätzlich erforderliche Kompensationsbedarf über Umbaumaßnahmen von nichtheimischen Siedlungsgehölzen außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen. Der Gehölzumbau soll auf den Flurstücken 58/3 und 0/3 aus Flur 1 der Gemarkung Gahlkow und auf dem Flurstück 469/8, aus Flur 1 der Gemarkung Ludwigsburg umgesetzt werden soll.

4.10 Zuordnungsfestsetzungen

TF 11: Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Festsetzung der Ausgleichsflächen sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.4 werden den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf vollständig zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 1a Satz 3 BauGB i.v.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Begründung:

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig zu sichern, werden weitere Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde Loissin bereitgestellten Flächen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans untergebracht und als Zuordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.11 Maßnahmen zum Artenschutz

TF 12: Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Ausgleich für verloren gehende Niststätten der Rauchschnalbe sind nach einer Kontrolle der Brutsituation pro vorgefundenem Nest je 1 neue katzensichere Nistmöglichkeiten (mindestens jedoch 3) als Kombination aus einem Kunstinest und einem Schnalbenbrutkreuz zu schaffen. Als Anbringungsstandorte sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“

- ein Rauchschnalbenhäuschen mit offenen Ein- und Ausflugmöglichkeiten zu errichten sowie/oder
- überdachte Fahrrad- und/oder Pkw-Stellplätze mit Sitz- und Nestbaumöglichkeiten herzurichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Der spezielle Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergab, dass die Garagen im Plangebiet durch Rauchschnalben (*Hirundo rustica*) als Bruthabitate genutzt werden. Durch die Beseitigung der Garagen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans werden die Nestanlagen der Rauchschnalben verloren gehen. Um den Verlust der Nestanlagen, der einen limitierenden Faktor für die Arten darstellt, zu kompensieren, müssen vor Abriss der Garagen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF⁸-Maßnahmen) umgesetzt werden. Der enge räumliche Bezug der Maßnahme zur betroffenen Lebensstätte wird gewährleistet, indem die Ausgleichsmaßnahme auf der Gemeinbedarfsfläche umgesetzt werden muss. Als Anbringungsstandorte für die Nistmöglichkeiten sind ein Rauchschnalbenhäuschen mit offenen Ein- und Ausflugmöglichkeiten zu errichten und überdachte Fahrrad- und/oder Pkw-Stellplätze mit entsprechenden Sitz- und Nestbaumöglichkeiten herzurichten.

4.12 Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

TF 13: Vermeidung von Vollversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

⁸ CEF (measures that ensure the continued ecological functionality for a breeding place / resting site)

Begründung:

Um den Eingriff und die Versiegelung des Gesamtgebietes zu reduzieren sowie die Bodenfunktion zumindest eingeschränkt aufrecht zu erhalten, wurde die textliche Festsetzung Nr. 12 in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Wirksamkeit der Festsetzung zu gewährleisten, sollen auch Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen, ausgeschlossen werden, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

4.13 Verkehrserschließung

ZF In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets getroffen:

- Straßenverkehrsfläche

Begründung:

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu zu errichtende Planstraße. Durch die Mündung in die Ludwigsburger Straße im Norden wird das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und somit die äußere Erschließung hergestellt.

Die Planstraße übernimmt die Funktion einer Wohnstraße, die vorrangig durch den Quell- und Zielverkehr der Anwohner, den Bring- und Abholverkehr der Kindertagesstätte, den Besucherverkehr des Gemeindezentrums sowie seltene Ver- und Entsorgungsfahrten befahren werden soll. Um den motorisierten Verkehr abzuwickeln und im Sinne einer gemischten Verkehrsfläche die gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeugverkehre zu ermöglichen, wird die Straßenraumbreite der Planstraße auf insgesamt 7,75 m festgesetzt. Dieser Querschnitt erlaubt folgende Gliederung des Straßenprofils:

- Fahrgassenbreite von 4,75 m für LKW/Pkw-Begegnungsfälle
- Grünstreifen mit einer Breite von 2,0 m, auf dem alternierende Stellplätze in Längsaufstellung angeordnet werden können,
- Randstreifen (Bankett) mit einer Breite von 1,0 m.

Ziel ist es, den durch das Gebiet erzeugten Parkraumbedarf durch die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den Grundstücken und durch zusätzliche öffentliche Stellplätze im Straßenraum vollständig im Gebiet selbst zu decken. Eine detaillierte Festsetzung der Straßenraumeinteilung mit einer abschließenden Bestimmung der Standorte für die Stellplätze im Straßenraum sowie der endgültigen Anzahl und Verteilung der Lichtpunkte wird verzichtet. Dies ist der Ausbauplanung vorbehalten und muss später mit der Erschließungsplanung abgestimmt werden.

Sofern das nördliche Teilstück des Wohngebietes in vordere und rückwärtige Bauplätze geteilt wird, ist die Erschließung des rückwärtigen Bauplatzes in 2. Reihe vom Bauherren

entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften herzustellen. Gemäß § 5 Abs. 1 LBauO M-V ist von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Zudem sind für Stellplätze Zufahrten herzustellen. Dem stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Für die Anbindung des rückwertigen Grundstückes kommt die Ausbildung eines „Hammergrundstückes“ in Betracht, das mit einer Teilfläche an die Planstraße anschließt. Daneben ist auch die Eintragung einer Baulast auf dem vorderen Grundstück zu erwägen, die dem Nutzer des rückwärtigen Grundstückes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einräumt.

Hinweise:

Da das rückwärtige Grundstück in 2. Reihe aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten von einem Entsorgungsfahrzeug nicht angefahren werden kann, sind am Tag der Müllabfuhr die Müllbehälter ortsüblich am Rande der Planstraße bereitzustellen.

Um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren von der Planstraße zu ermöglichen, ist ein Teilrückbau des Inselstreifens im Straßenkörper der Ludwigsburger Straße erforderlich.

4.14 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Damit das Plangebiet eine einheitliche Gebietsgestaltung erfährt und sich harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild von Loissin einfügt, werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese geben einen gestalterischen Rahmen vor, der mit individuellen Anforderungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Plangebiets, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

4.14.1 Ausbildung von Dächern

TF 14.1 Ausbildung von Dächern

- (1) Dachformen mit Dachneigung sind mit einem Neigungswinkel von 20° bis 45° auszubilden.
- (2) Bei Pultdächern darf der Neigungswinkel mit 5° Dachneigung beginnen.
- (3) Bei Doppelhaushälften sind die Dächer nur in gleicher Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung zulässig. Ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Hälften, ist in einer Formsprache als ein Gebäude zu gestalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Begründung:

Die Vorschriften der TF 13.1 zur Ausbildung von Dächern wurden aufgestellt, um eine möglichst harmonische Silhouette zu entwickeln und eine lebendige Dachlandschaft zu bewirken, ohne die Wünsche der Bauherren zu stark einzuschränken.

4.14.2 Dacheindeckungen

TF 14.2 Dacheindeckungen

- (1) Dacheindeckungen mit blauen Materialfarben sind bei Dächern mit sichtbaren Dachneigungen nicht zulässig.
- (2) Die Dächer von Doppelhäusern sind mit dem gleichen Dacheindeckungsmaterial nach Struktur und Farbton auszubilden.
- (3) Solartechnische Anlagen als Dachanlagen und begrünte Dächer bzw. Dachbegrünungen sind zulässig.
- (4) Dacheindeckungen mit Wellblech nicht unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Begründung:

Eine mehrfarbige Dachlandschaft steht einem harmonischen Siedlungsbild von Loissin nicht entgegen. Um jedoch farbliche Dominaten einzuschränken, schließt der Bebauungsplan für Dacheindeckungen die Verwendung von blauen Materialfarben bei sichtbaren Dachneigungen der Hauptgebäude und Garagen aus. Ferner sind im Interesse einer einheitlichen und insgesamt harmonischen Gebietserscheinung Dächer von Doppelhäusern mit dem gleichen Dacheindeckungsmaterial nach Struktur und Farbton auszubilden.

Solartechnische Anlagen und begrünte Dächer bzw. Dachbegrünung werden im Bebauungsplan zugelassen, um insbesondere das energieeffiziente Bauen zu fördern.

Dacheindeckungen mit Wellblech sind nicht zulässig, da sie im umgebenden Landschaftsraum als störend, laut und fremd wirken.

4.14.3 Fassadengestaltung

TF 14.3 Fassadengestaltung

Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Begründung:

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Ortsrand- und Ortseingangsbebauung handelt und sich die Baukörper möglichst unauffällig in den umgebenden Landschaftsraum einbinden sollen, sind Fassadenflächen mit glänzender Oberfläche (z. B. Edelstahl, emailierte Elemente einschließlich Fliesen) unzulässig. Als Fassadenflächen im Sinne dieser Festsetzung gelten die Außenwandflächen des Gebäudes nach Abzug von Fester-, Tür- und sonstigen Öffnungen.

4.14.4 Einfriedungen

TF 14.4 Einfriedungen

- (1) Die privaten Grundstückseinfriedungen sind zulässig als
 - Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen;
 - waagrecht oder senkrecht gelattete Holzzäune mit oder ohne gemauerte Pfeiler;
 - Metall-, Stab- oder Gitterkonstruktionen;
 - Mauern aus Naturmaterial, wie Feldstein und Klinker.
- (2) Andere Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzäune) sind zulässig, wenn sie um mind. 60 cm zurückgesetzt und in voller Höhe dicht eingepflanzt werden.
- (3) Blickdichte Zaun-Bereiche und Sichtschutzanlagen sind nur auf einer Länge von 5,0 m je Grundstücksseite erlaubt.
- (4) Blickdichte Sichtschutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur wie folgt zulässig: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: maximale Höhe 1,20 m, entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen: maximale Höhe 1,80 m.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Begründung:

Einfriedungen sollen den privaten zum öffentlichen Raum abtrennen. Um jedoch eine „Einmauerung“ der Gärten im Plangebiet und eine optische Einengung der Planstraße zu verhindern sowie ein möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild der Außenräume im Plangebiet zu erreichen, werden die Einfriedungen in ihrer Höhe und Massivität begrenzt sowie in ihrer Materialauswahl mit gestalterischen Anforderungen belegt.

4.14.5 Standorte für Abfallbehälter

TF 14.5 Standorte für Abfallbehälter

- (1) Die Standplätze für Behälter zur Abfall- und Wertstoffentsorgung sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu errichten.
- (2) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Behälter zur Abfall- und Wertstoffentsorgung sind so auf dem Grundstück anzuordnen oder einzufrieden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Begründung:

Die Befahrbarkeit der Planstraße für Versorgungsfahrzeuge ermöglicht eine dezentrale Abfall- und Wertstoffentsorgung. Daher hat die Aufbewahrung der Abfallbehälter für den privaten Müll auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Die Festsetzungen zu den Standorten sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. des Straßenraums verhindern und dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets. Zudem sorgen sie für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. .

4.14.6 Werbeanlagen**TF 14.6: Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- (2) Selbstleuchtende Werbeanlagen, Wechselwerbeanlagen, Flaggen, mobile Werbeträger und freistehende Werbetafeln sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBauO M-V)

Begründung:

Um Störungen im Siedlungsbild zu vermeiden, sind Werbeanlagen gemäß textlicher Festsetzung zurückhaltend und angemessen zu gestalten sowie ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen für nicht im Plangebiet ansässige Betriebe, Firmen etc. werden somit ausgeschlossen.

4.14.7 Sonstige örtliche Bauvorschriften**TF 14.7: Sonstige örtliche Bauvorschriften**

- (1) Warenautomaten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- (2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBauO M-V)

Begründung:

Die Aufstellung von Warenautomaten und von oberirdischen Gas- und Ölbehältern ist im gesamten Plangebiet unzulässig, da sie als störend eingestuft werden.

4.14.8 Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften**TF 14.8: Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 11.1 bis 11.7 getroffenen baugestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBauO M-V)

5 Hinweise

Folgende Hinweise, die durch Text in die Planurkunde aufgenommen werden, sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger, Bauherren und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Sachverhalte hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Hinweis 1: Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Loissin vom 20.06.2001.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die Regelungen der Loissiner Baumschutzsatzung hingewiesen werden. Dies betrifft u. a. die Genehmigungspflicht bei Baumfällungen.

Hinweis 2: Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG verboten ist, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen.

Begründung:

Das naturschutzrechtliche Schnittverbot im Schutzzeitraum vom 1. März bis zum 30. September dient insbesondere dem Brutschutz von Vögeln. Daher ist die Beachtung der Regelungen des § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG erforderlich. Darauf soll hingewiesen werden.

Hinweis 3: Artenschutzfachliche Hinweise und Auflagen

- (1) Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BartSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.
- (2) Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten:

1. Bauzeitenregelung Gebäudeabriss

Der Abriss der Garagen und Lauben ist während der Überwinterungszeit von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von gebäudebrütenden Vogelarten vorzunehmen, d. h. im Zeitraum vom 01. November und dem 28. Februar.

2. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Die Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen sowie Entfernung von Ruderalfluren erfolgen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01. August und dem 28. Februar, bei Gehölzen ab dem 01. Oktober.

Die Durchführung der Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutsaison von Vögeln, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01.08. und dem 28.02., erfolgen, um eine Tötung von flugunfähigen Nestlingen bzw. eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden.

3. CEF 1 (optional): Ausgleich Fledermausquartier

Vor dem Abriss erfolgt eine Kontrolle aller abzureißender Garagen und Lauben auf Fledermausbesiedlung durch einen Fledermaussachverständigen. Bei einem Fund von Fledermausquartieren wird die potenzielle Quartiersgröße abgeschätzt und daraus, in Abstimmung mit der UNB, Art und Anzahl anzubringender Ersatzquartiere festgelegt.

Die Aufhängung der Ersatzquartiere sollte an den im B-Plangebiet verbleibenden Bäumen der westlich gelegenen Siedlungsgehölze erfolgen, um einen möglichst engen räumlichen Bezug zu den abzureißenden Garagen und Lauben zu gewährleisten. Die Anbringung der Kästen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF der Firma Schwegler) muss rechtzeitig vor der Rückkehr von Fledermäusen aus den Winterquartieren erfolgen, d. h. bis Ende März

Sofern keine Quartiere im Zuge der Fledermauskontrolle festgestellt werden, ist die Anbringung von Ersatzquartieren nicht notwendig.

- (3) Über Ausnahmen zu den gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nachgewiesen werden; daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesnaturschutzverordnung hingewiesen. Die zukünftigen Bauherren sollen über erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzungen des Artenschutzes hingewiesen werden. Dazu werden praktische Hinweise für Bau- und CEF-Maßnahmen gegeben.

Hinweis 4: Bodendenkmalschutz

- (1) Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998), S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) wird hingewiesen.
- (2) Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will und wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, durch welche das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Begründung:

Das Vorhandensein von geschützten Bodendenkmalen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist möglich. Daher wird auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen.

Hinweis 5: Anfahrtsicht

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anfahrtsicht im Einmündungsbereich der Ludwigsburger Straße aufgrund des Alleenbaumbestandes eventuell beeinträchtigt werden könnte. Sichtbehindernde Bäume dürfen nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde gefällt werden. Lässt sich die Anfahrtsicht nicht gewährleisten, so sind flankierende verkehrsregelnde Maßnahmen zu erwägen.

Begründung:

Der Hinweis dient der Verkehrssicherheit und soll auf die Anfahrsicht gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ziffer 6.3.9.3 mit den daraus resultierenden Maßnahmen hinweisen.

Hinweis 6: Grundwasserabsenkung

Falls bei den einzelnen Vorhaben eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen).

Hinweis 7: Erdwärme

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.

Hinweis 8: Lüftung von Gebäuden, Lüftung von Nichtwohngebäuden

Im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Küche wird insbesondere auf die DIN-Normen DIN EN 12792 (Lüftung von Gebäuden) und DIN EN 13779 (Lüftung von Nichtwohngebäuden) i.V.m. der VDI-Richtlinie 2052 (Raumlufttechnische Anlagen für Küchen) verwiesen. Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die 1. BImSchV.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan ist im Einmündungsbereich der Planstraße in die Ludwigsburger Straße zur Gewährleistung einer freien Sicht in die übergeordnete Straße Ludwigsburger Straße ein Sichtdreieck gekennzeichnet.

Begründung:

Aus den Schenkellängen des in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreieckes ergibt sich die Anfahrsicht im Einmündungsbereich der Planstraße in die übergeordnete Ludwigsburger Straße. Die Anfahrsicht benötigt ein Kraftfahrer, um aus einem Abstand von 3,00 m vom Fahrbahnrand der bevorrechtigten Straße aus dem Stand in die bevorrechtigte Straße einfahren zu können.

7 Technische Erschließung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitestgehend unerschlossenes Gemeindegebiet. Die medientechnische und leitungsgebundene Erschließung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

7.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist trink- und abwasserseitig neu zu erschließen. Die neu zu verlegenden Leitungsrohre für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet können nach Auskunft des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste⁹ über Stichleitungen mit dem Leitungs- und Kanalnetz am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes verbunden werden. Am östlichen Randbereich des Plangebietes verlaufen die Schmutzwasser-Druckleitung DN 200 und die Trinkwasserleitung 63x5,8 PE. Parallel zur Ludwigsburger Straße verläuft die Trinkwasserleitung AZ 100, die das Plangebiet am Stich zur Ludwigsburger Straße quert.

Die notwendigen Erschließungsarbeiten sind in einem gesonderten Erschließungsvertrag zu regeln.

7.2 Löschwasserbereitstellung

Nach Auskunft des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste¹⁰ kann der Löschwasserbedarf für das Plangebiet durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht bereitgestellt werden. Um die Löschwasserversorgung sicherzustellen, steht für den Grundschutz des Plangebietes ein Löschwasserteich zur Verfügung. Entsprechend dem Regelwerk W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist für den Grundschutz des Plangebietes eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h anzusetzen. Für die Entnahme dieser Löschwassermenge wird auf den Löschwasserteich zurückgegriffen.

7.3 Oberflächenwasserentsorgung

Gemäß § 32 Abs. 4 des Wassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern kann Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden. So sollte grundsätzlich das von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück im Plangebiet versickert werden, um das Grundwasser anzureichern und kleinräumige Wasserkreisläufe zu schaffen.

Sollten jedoch aufgrund der Bodenstrukturen die Voraussetzungen für eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben sein – bspw. aufgrund schlecht wasserdurchlässiger Böden und eines geringen Grundwasserflurabstandes –, so ist im Bereich des Plangebietes von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken und innerhalb des Straßenverkehrsfläche abzusehen. Im Falle einer geringen bzw. schwachen Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist die Anbindung der Baugrundstücke und Straßenentwässerung über Regenwasseranschlüsse an eine öffentliche Entwässerungsanlage erforderlich, um das Niederschlagswasser abzuführen und in die Vorflut einzuleiten. Als Vorflut dient das Grabensystem 03.08.04, das die Ortslage

⁹ Mit Schreiben vom 05.04.2016.

¹⁰ Mit Schreiben vom 05.04.2016.

Loissin entwässert und das Regenwasser westlich von Gahlkow-Bungalowsiedlung in den Greifswalder Bodden führt.

Sämtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Abführung des Niederschlagwassers, der Straßen- und Grundstücksentwässerung und der Nutzung des Vorfluters sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zu beteiligenden Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald sowie in enger Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ abzustimmen.

7.4 Gasversorgung

Das Gebiet ist gasseitig unerschlossen, so dass für eine Gaserschließung neue Leitungen zu verlegen sind.

7.5 Elektroenergieversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist die Verlegung von neuen Leitungsnetzen erforderlich. Bei der Leitungsverlegung können die Erdkabel an den angrenzenden Anlagenbestand der E.DIS AG angeschlossen werden. Für die Elektroenergieversorgung kann entsprechend einer elektrischen Leistungsermittlung des Vorhabenträgers ein Trafostationsstandort benötigt werden. Die Unterbringung einer solchen Station ist in der Regel im Baugebiet möglich; eine gesonderte Standortausweisung im B-Plan ist nicht notwendig. Um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln, muss vorab eine Kabeleinweisung bei der E.DIS AG angemeldet werden.

7.6 Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Ob Glasfaser- oder Kupferleitungen verlegt werden, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung entschieden werden. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist für die telekommunikationstechnische Erschließung eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch Befahrung mit Müllfahrzeugen über die neue Planstraße, deren Fahrgassenbreite von 4,75 m zur Durchführung der Entsorgung ausreichend ist. Die Abfallbehälter für den Hausmüll sind grundsätzlich auf den Grundstücken unterzubringen. Die Hausmüllentsorgung und die Entsorgung ähnlicher Abfälle ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen. Dabei sind die Forderungen des Abfallgesetzes und der Verpackungsordnung zu berücksichtigen.

8 Immissionsschutz

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005-1 Beiblatt 1. Für das hier geplante allgemeinen Wohngebiet sieht die DIN einen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 6:00) vor. Die Einhaltung dieser Werte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Mögliche Emittenten, die eine Überschreitung der Orientierungswerte verursachen und damit einer Ausweisung als allgemeinem Wohngebiet entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt. Auch das Verkehrsaufkommen der Kreisstraße 21 (Ludwigsburger Straße) wird als unbedenklich eingeschätzt, da sich die Ludwigsburger Straße in hinreichend großer Entfernung zum Plangebiet befindet und sie als Verbindungsstraße der benachbarten Dörfer Ludwigsburg und Loissin keine überörtlichen Verkehre trägt.

Das Verkehrsaufkommen durch den Besucherverkehr des Gemeindezentrums sowie den Bringe- und Abholverkehr der Kindertagesstätte wird ebenfalls als unbedenklich eingeschätzt, da sich diese Verkehre vorrangig auf die Tageszeiten beschränken werden. Der Eigenverkehr des Plangebietes beschränkt sich insbesondere auf den An- und Abfahrtsverkehr der Anwohner und wird ebenfalls als unbedenklich eingeschätzt.

Unter der Voreinschätzung, dass keine schädlichen Schallimmissionen auf das geplante Wohngebiet einwirken, sind aktive oder passive Immissionsschutzmaßnahmen nicht vorgesehen.

9 Flächenbilanz

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Fläche in m ²	anteilig in % (gerundet)
Gesamtfläche des Plangebietes, davon	15.729,72	100
Straßenverkehrsfläche	1.757,73	11,2
Maßnahmenfläche	3.293,41	20,9
verbleibendes Nettobauland, davon	10.678,58	
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweck- bestimmung Gemeindezentrum und Kindertagesstätte	5.280,27	33,6
Allgemeines Wohngebiet	5.401,31	34,3

9.1 Anzahl der Wohneinheiten

Auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baufeldern (Nettowohnbauland) können bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² bis zu acht Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern als freistehende Einzel- oder Doppelhäuser erschlossen werden. Bei einer höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude beträgt die Gesamtzahl der neuen Wohnungen im Plangebiet ca. 16 Wohneinheiten. Bei rd. 2,7 Einwohnern je Wohneinheit errechnet sich somit ein Einwohnerpotenzial von rd. 40 Einwohnern, die im Plangebiet voraussichtlich leben können.

C Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkung auf die städtebauliche Struktur von Loissin

Durch den Bebauungsplan wird ein mindergenutzter und in Teilen brachliegender Bereich am Ortsrand von Loissin einer städtebaulichen Neuordnung zugänglich gemacht. Der Übergang zum offenen Landschaftsraum wird durch eine grüngerprägte Raumkante gestaltet. Dies führt zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes von Loissin und trägt zu einer städtebaulich geordneten Ortsrandentwicklung bei. Durch die Reaktivierung der Brachfläche zu Zwecken einer Wohnbebauung und der Errichtung einer Einrichtung der Daseinsvorsorge wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

2 Soziale Auswirkungen und Bevölkerungsentwicklung

Die Angebotsplanung für den Bau von Einfamilienhäusern fördert den Zuzug und Verbleib von Familienhaushalten und trägt somit zu einer positiven Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung der Gemeinde Loissin bei. Ferner eröffnet der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Gemeindezentrums, das im Sinne eines multifunktionalen Angebotes der Daseinsvorsorge grundsätzlich zur sozialen Belebung von Loissin beiträgt und die Lebensqualität in der Gemeinde erhöht. So soll die Integration einer Kindertagesstätte in das Gemeindezentrum eine kinderfreundliche und zeitgemäße Kinderbetreuung in einer modernen Einrichtung ermöglichen und den Ortsteil Loissin als Wohnort für Familienhaushalte im ländlich geprägten Raum aufwerten. Ferner soll das Gemeindezentrum als Heimstatt für das Vereins- und Gemeindeleben fungieren und den Bürgerinnen und Bürgern aller Altersgruppen die aktive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in der Gemeinde ermöglichen.

3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Ansiedlung von Wohnen und weiterer wohnverträglicher Nutzungen wie das Gemeindezentrum und die Kindertagesstätte wird zu einem Verkehrsaufkommen im Plangebiet führen. Die Anfahrts- und Abfahrtsverkehre des möglichen Gemeindezentrums, die Bringe- und Abholverkehre der Kindertagesstätte, der Anwohnerverkehr und der Versorgungsverkehr werden über die neu zu errichtende Planstraße und damit durch das Wohngebiet geführt. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und der lokalen Funktion des Gemeindezentrums ist jedoch eher von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen, das sich zuvorderst auf die Tageszeiten beschränken wird.

4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist stark von seiner überwiegenden ehemaligen Nutzung als Kleingartenanlage geprägt. Fast die gesamte Fläche des Plangebietes ist mit Ruderalfluren und Reitgrasfluren sowie Siedlungsgehölzen bestanden. Ferner sind im Plangebiet Einzelbäume sowie Siedlungsgehölze und -hecken sowie -gebüsche vorhanden.

Mit der Umsetzung der Planung wird ein Großteil der vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen verloren gehen. Die wertvollen Siedlungsgehölze im westlichen Plangebiet werden jedoch zum Erhalt festgesetzt. Damit erfolgt ein wesentlicher Beitrag zur Eingriffsvermeidung.

Die erforderlichen Baumfällungen werden im Plangebiet durch die Pflanzung von Obstbäumen im Bereich der Maßnahmenfläche „M“ sowie durch eine Pflanzung von Laubbäumen bzw. ebenfalls Obstbäumen auf der Fläche für den Gemeinbedarf kompensiert. Der Biotopausgleich erfolgt im Wesentlichen extern, da sich die zum Erhalt festgesetzten Siedlungsgehölze im westlichen Plangebiet nicht weiter naturschutzfachlich aufwerten lassen und ansonsten im Plangebiet im Sinne einer möglichst optimalen Nutzung der innerörtlichen Brachfläche für die Siedlungsentwicklung keine weiteren Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

5 Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie zur Beseitigung von Ruderalfluren und von z. T. aufgelassenen gärtnerisch genutzten Flächen und damit zu einer Veränderung des Lebensraumangebots für die Tierwelt, insbesondere von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten. Anhand einer Begehung wurden die Garagen und Lauben im Plangebiet als Bruthabitate von Rauchschwalben voreingeschätzt. Zusätzlich könnten sich die maroden Garagen mit ihren Rissen und Spalten im Mauerwerk sowie die sonstigen Gebäude im Plangebiet als Habitate für gebäudebewohnende Fledermäuse eignen. Ein Vorkommen und damit eine mögliche Betroffenheit von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Plangebiet kann im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen werden. Durch Beachtung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung (außerhalb der Brutsaison von Vögeln) und zum Abriss von Gebäuden (außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen) sowie der Umsetzung von CEF-Maßnahmen (ggf. Aufhängen von Fledermauskästen Schaffung von Ersatzniststätten) kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

6 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die FFH-Vorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402) kommt zu dem Resümee, dass sich aus dem Planvorhaben keine Wirkungen mit relevantem Beeinträchtigungspotenzial für Zielarten des Vogelschutzgebiets ableiten lassen. Da das Plangebiet keine signifikante Funktion im Umgebungsschutz für das SPA (Special protection area) aufweist und sich weder als Äsungsfläche für Rastvögel, noch als Lebensraum für die überwiegend marin geprägte Brutvogelartenkulisse des SPA eignet und sich außerdem in die Kulisse des vorhandenen Siedlungsraumes einordnet, können mit der Umsetzung des B-Planvorhabens einhergehende erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden.

7 Auswirkungen auf den Klima- und Bodenschutz

Im Zuge der Planungsumsetzung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Mit der Nachnutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und damit zur Vermeidung einer zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten.

Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der angestrebten Nutzung sind keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plan Nr. 5

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Loissin in der Gemeinde Loissin (Amt Lubmin) am südwestlichen Ortsausgang in Richtung des benachbarten Ortsteiles Ludwigsburg. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,6 ha. Zielstellung des B-Plans ist die Wiedernutzung und Neuordnung einer überwiegend brachgefallenen Fläche in der Ortslage. Es soll Baurecht für ein Gemeindezentrum mit Kindertagesstätte und für Einfamilienhäuser einschließlich einer neuen inneren verkehrlichen und technischen Erschließung geschaffen werden. Es ist die folgende Flächenaufteilung vorgesehen:

Tabelle 1: Flächenbilanz des B-Plan Nr. 5

Planungen	Umfang
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,54 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,52 ha
Straßenverkehrsfläche	0,18 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M)	0,33 ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,57 ha

1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den B-Plan Nr. 5 von Bedeutung sind. Außerdem wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Planes berücksichtigt wurden.

Tabelle 2: Übersicht über die Ziele und Maßgaben des Umweltschutzes und deren Umsetzung bei der Aufstellung des B-Plan Nr. 5

Planungsrelevante Ziele/ Maßgaben des Umweltschutzes	Umsetzung bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 5
<i>Ziele der Fachgesetze</i>	
Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB (Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang)	<ul style="list-style-type: none"> • anteilige Nutzung des baulich vorgeprägten Standorts der größtenteils aufgelassenen Kleingartenanlage und Garagenkomplex für die geplante Bebauung
Baumschutz nach § 18 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des Verlustes gesetzlich geschützter Bäume durch Erhalt der gesetzlich geschützten Bäume im Bereich der Siedlungsgehölze im westlichen Plangebiet durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft • Ersatzpflanzungen im Plangebiet
Alleenschutz nach § 19 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • keine Allee betroffen
Biotopschutz nach § 20 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden
<i>Zielvorgaben aus Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Zielstellungen für das Siedlungswesen)</i>	
Bauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven unter Erhalt innerörtlicher Freiräume und Grünzäsuren	<ul style="list-style-type: none"> • anteilige Nutzung des baulich vorgeprägten Standorts der größtenteils aufgelassenen Kleingartenanlage und Garagenkomplex für die geplante Bebauung

2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

2.1.1 Boden

Bestand

Die geologischen Bildungen und die Oberflächengestalt im Raum der Gemeinde Loissin bzw. im Plangebiet sind in der Weichseleiszeit entstanden. Vorzufinden sind deshalb hauptsächlich eiszeitliche Geschiebemergel.

Im Plangebiet sind nach der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (LAUN M-V 1996) Lehme/Tieflehme, sickerwasserbestimmt, vorwiegend vernässungsfrei, 20 % Flächenanteil Staunässe, verbreitet.

Die Böden des Plangebiets sind durch die vorliegende teils intensive Bewirtschaftung als Gartenland bzw. Garagenanlage stark anthropogen beeinflusst.

Bewertung

Der Boden erfüllt für den Naturhaushalt und für die menschlichen Bedürfnisse sehr viele Funktionen. Dieser Sachverhalt kommt in einer Vielzahl von Funktionen und Potenzialen, wie z. B. biotisches Ertragspotenzial, Speicherpotenzial, Wasserrückhaltevermögen, Lebensraumfunktion, Filterfunktion, klimatische Funktion zum Ausdruck. Dabei werden diese Funktionen und Potenziale nicht allein vom Boden ausgeübt, sondern durch das Zusammenwirken aller Komponenten in der Landschaft.

Da nur ein weitestgehend ungestörter Boden seinen Aufgaben im Landschaftshaushalt gerecht werden kann, ist für die Bewertung des Bodens vor allem der Hemerobiegrad (Natürlichkeitsgrad) von Bedeutung. Dieser geht aus der derzeitigen und ehemaligen Nutzung hervor.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens wird im Wesentlichen durch die anthropogene Beeinflussung und das Zusammenwirken mit anderen Komponenten (vor allem Wasser und Vegetation) bestimmt.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Biotopkartierung und orientiert sich dabei an den Wertmaßstäben von JESCHKE (1993), NEIDHARDT & BISCHOPINCK (1994), KARL (1997) und GLÖSS (1997).

Innerhalb der Bewertungsskala von 0 - 4,0 werden die Böden entsprechend ihres Hemerobiegrades eingeschätzt (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bewertung der Böden entsprechend des Hemerobiegrades

Bodenkategorie	Hemerobie	Wertstufe	
überbaute, versiegelte Böden, Versiegelungsgrad 85 bis 100 %	metahemerob (vegetationsfreie, vom Menschen überprägte Bereiche)	0	allgemeine Bedeutung
Aufschüttung mit vorbelasteten Substraten, verdichtet		0,2	
stark degradierte, urbane Böden	polyhemerob (stark anthropogen geprägt)	0,3 - 0,5	
teilversiegelte Böden (z. B. durch Rasengittersteine)		0,5	
Aufschüttung mit weitgehend unbelasteten Substraten, verdichtet		0,7	
intensiv genutzte Böden der Landwirtschaft, Gartenland	euhemerob (stark anthropogen beeinflusst)	1,0	
unversiegelte Stadtböden mit noch weitgehend vorhandenem, natürlichem Bodenaufbau		2,0	
Böden intensiv genutzter Forste		2,5	
extensiv genutzte Böden der Land- und Forstwirtschaft	mesohemerob (mäßig anthropogen beeinflusst)	3,0	besondere Bedeutung
Böden, die niemals einer intensiven Nutzung unterlagen und Gebiete des Natur- und Artenschutzes	oligohemerob (wenig anthropogen beeinflusst)	3,5	
Böden ohne anthropogene Veränderungen	ahemerob (natürlich)	4,0	

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Gartenland, kleinflächig teilversiegelte Böden sowie partiell versiegelte Böden. Die Böden sind somit vom Menschen überprägt und im überwiegenden Teil stark anthropogen beeinflusst, so dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet nur von allgemeiner Bedeutung sind.

2.1.2 Wasser

Bestand

Grundwasser

Das Plangebiet ist ein Gebiet ohne nutzbares Grundwasser. Es ist kein Grundwasserleiter vorhanden. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, da es sich um einen Bereich mit Lockergestein handelt. Aufgrund der Bedingungen kann eine Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Ortslage von Loissin fließt nord-süd-gerichtet der Graben aus Loissin, der westlich von Gahlkow Bungalowsiedlung in den Greifswalder Bodden mündet.

Bewertung

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet werden hinsichtlich ihrer Natürlichkeit und Qualität, bezüglich der Grundwasserschutzfunktion und der Bedeutung des Grundwassers im Naturhaushalt bewertet.

Das Bewertungsschema wurde in Anlehnung an die Bodenbewertung auf der Grundlage der Angaben des hydrogeologischen Kartenwerkes der DDR und der Biotopverhältnisse entwickelt. Innerhalb der Bewertungsskala von 0 - 4,0 werden die naturräumlichen Einheiten nach folgendem, allgemeinem Bewertungsschema eingeordnet:

Tabelle 4: Bewertung der Grundwasserverhältnisse

Grundwasserverhältnisse	Wertstufe	
Gebiete mit geringer Grundwasserneubildungsrate geschütztes Grundwasservorkommen	1,0	allgemeine Bedeutung
Trinkwasserschutzzone III	2,0	
Gebiete mit hoher Grundwasserneubildungsrate (Stufe 1-3) grundwasserbeeinflusste Niederungen		
Grundwassersickerungsgebiet, Gebiet mit hohem Grundwasserdargebot	2,5	allgemeine oder besondere Bedeutung
Gebiete mit hoher Grundwassergefährdung durch Schadstoffeintrag veränderte Moore	2,5 bis 1	
Trinkwasserschutzzone II Gebiete mit hoher Grundwasserneubildungsrate (Stufe 4)	3,0	besondere Bedeutung
naturnahe Moore	3,5	
natürliche/naturnahe Überschwemmungsgebiete	3,0-4,0	
Trinkwasserschutzzone I	4,0	

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit > 200 - 250 mm/a als hoch zu bezeichnen. Das Grundwasservorkommen ist von geringer Geschütztheit. Im Gebiet liegt nicht nutzbares Grundwasser vor. Damit ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Grundwasserverhältnisse von besonderer Bedeutung.

2.1.3 Klima/Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt nach BILLWITZ ET AL. (1993) im Klimagebiet "Ostseeküstenklima" und hier im Gebiet "Östliches Küstenklima".

Die lokal klimatische Situation wird im Wesentlichen durch die Windverhältnisse geprägt, wobei im Jahresverlauf die westlichen Winde den Hauptanteil einnehmen. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8 °C. Die Temperaturamplitude reicht von – 0,5 °C im Januar bis 16,8 °C im Juli.¹²

Das Gebiet des östlichen Küstenklimas ist stärker kontinental geprägt. Das heißt, die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt. Der Seewind vermag bis 20 km landeinwärts zu dringen, während der Landwind nur bis 8 km auf die See hinaus reicht.

Die Luftgüte im Plangebiet wird somit durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die geringe Größe der umliegenden Ortschaften und die höheren Windgeschwindigkeiten sowie der Einfluss des Seewindes den Luftaustausch begünstigen.

Zudem tragen Gehölzbestände, welche sich auch im Plangebiet befinden, durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur Luftregeneration bei.

Die Region Vorpommern ist durch jährliche Niederschläge von mehr als 575 mm gekennzeichnet.

Bewertung

Aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkung der nahe gelegenen Ostsee mit ihrem Land-Seewind-Effekt wird den im Plangebiet vorhandenen klimatisch wirksamen Strukturen nur eine allgemeine Bedeutung für die örtlichen lufthygienischen und mikroklimatischen Verhältnisse beigemessen.

2.1.4 Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

Bestand

Die Biotopstrukturen des Plangebietes werden maßgeblich von Biotoptypen der Grünanlagen, Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen sowie von Brachflächen, auf denen sich Ruderalfluren entwickelt haben, geprägt. Die floristische Ausprägung des Plangebietes weicht somit erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation (Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte) ab. Gefährdete und/oder geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Kleingartenanlage, deren Parzellen zum Teil noch genutzt sind (PGN, PGZ, PHW), zum Teil aber auch aufgegeben wurden. Auf den ungenutzten Parzellen haben sich Ruderalfluren (RHU) und Reitgrasfluren (RHK) sowie Siedlungsgehölze (PWX) entwickelt.

Im westlichen Teil befinden sich ein Garagenkomplex und eine zur Haustierhaltung genutzte Fläche (GIM/ PEU). Zu den Ackerflächen im Süden und Westen wird der Untersu-

¹² Messstation Greifswald, www.klimadiagramme.de

chungsraum durch Siedlungsgehölze (PWX) sowie durch Einzelbäume (BBA, BBJ) und Siedlungshecken (PHW, PHZ) abgegrenzt.

Im gesamten Plangebiet sind zahlreiche jüngere und ältere Einzelbäume, insbesondere raumprägende Hänge-Birken und Obstbäume vorhanden.

Ausgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Biotope, die dem Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegen.

Bewertung

Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE LUNG M-V 1999). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE LUNG M-V 1999) die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit und
- Gefährdung/Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD

herangezogen.

Die **Regenerationsfähigkeit (R)** eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer des jeweiligen Biotoptyps erfolgt die Einschätzung einer Wertstufe.

Die Bewertung der **Gefährdung (G)** findet auf Grundlage der "Roten Liste der Biotoptypen" entsprechend des regionalen Gefährdungsgrades der Biotope statt. Die Gefährdung eines Biotops ist abhängig von der natürlich oder anthropogen bedingten Seltenheit und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen. Berücksichtigt wird bei der Bewertung auch das Vorkommen seltener und bedrohter Pflanzenarten in den Biotoptypen.

Die Einschätzung der Kriterien wird für jedes Biotop anhand der Wertstufen 0 (nachrangig/ sehr gering) bis 4 (sehr hoch) vorgenommen. Die Wertstufen werden wie folgt unterschieden:

Tabelle 5: Einstufung der Bewertungskriterien

Bewertung / Wertstufe	Regenerationszeit (R)	Gefährdung (G)
nachrangig (n) / sehr gering – 0	- (keine Einstufung sinnvoll)	nicht gefährdet / Einstufung nicht sinnvoll
gering (g) – 1	1-25 Jahre	potenziell gefährdet; im Rückgang, Vorwarnliste
mittel (m) – 2	26-50 Jahre	gefährdet
hoch (h) – 3	51-150 Jahre	stark gefährdet
sehr hoch (sh) – 4	> 150 Jahre	von vollständiger Vernichtung bedroht

Die **naturschutzfachliche Gesamtbewertung** der Biotoptypen erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher beschriebenen Kriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Tabelle 6: Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope

Naturschutzfachliche Bewertung	Bewertungsklasse
0	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Eine zusammenfassend Beschreibung und Bewertung aller im Vorhabenbereich vorgefundener Biotoptypen erfolgt in der nachfolgenden Tabelle 7.

Tabelle 7: Bestand und Bewertung der Biotope im B-Plangebiet

Biotopnummer	Biotopcode/Neubencode	Bezeichnung	Beschreibung	Charakteristische Pflanzenarten	Schutzstatus	Bewertung ¹³		
						Kriterium		Gesamt
						R	G	
1	OVU/OVP	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt/ Parkplatz, versiegelte Freifläche	Unversiegelter Zufahrtsweg mit angrenzendem unversiegelten Parkplatz	-	-	-	0 (nachrangig)	
2	PER/BBJ	Artenarmer Zierrasen/ Jüngerer Einzelbaum	Rasenfläche mit 5 jüngeren Bäumen (Stammdurchmesser 4-10 cm)	<i>Lolium perenne</i> , <i>Dactylis glomerata</i> , <i>Poa annua</i> , <i>Acer platanoides</i>	-	-	0 (nachrangig)	
3	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Strukturreiches Siedlungsgehölz am Siedlungsrand (Ortsrandeingrünung)	<i>Betula pendula</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>Acer platanoides</i> , <i>Rubus fruticosus</i> agg., <i>Sambucus nigra</i> , <i>Rosa canina</i> , <i>Salix alba</i> , <i>Prunus avium</i>	-	2	2 (mittel)	
4	PER	Artenarmer Zierrasen	Rasenfläche am Neublock	<i>Lolium perenne</i> , <i>Dactylis glomerata</i> , <i>Poa annua</i>	-	-	0 (nachrangig)	
5	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	Obstgebüsch	<i>Prunus cerasifera</i> , <i>Acer platanoides</i>	-	1	1 (gering)	
6	GIM/PEU	Intensivgrünland auf Mineralstandorten, nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	zur Haustierhaltung mit Schweinen, Hühnern und Gänsen genutzte Fläche mit vegetationslosen Stellen	-	-	1	1 (gering)	
7	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Brennnesselflur am Rand zum Acker	<i>Urtica dioica</i> , <i>Cirsium arvense</i> , <i>Dactylis glomerata</i>	-	-	1 (gering)	

¹³ Standard-Bewertungskriterien nach Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 1999)

R Regenerationsfähigkeit (Wertzahl 0 ... 4)

G Gefährdung, Seltenheit (Wertzahl 0 ... 4)

Biotopnummer	Biotopcode/Ne bencode	Bezeichnung	Beschreibung	Charakteristische Pflanzenarten	Schutzstatus	Bewertung ¹³		
						Kriterium		Gesamt
						R	G	
8	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	Fläche mit abgelagertem Zaun- und Baumaterial	-	-	-	0 (nachrangig)	
9	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Strukturreiches Siedlungsgehölz am Siedlungsrand (Ortsrandeingrünung)	<i>Betula pendula</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>Acer platanoides</i> , <i>Rubus fruticosus</i> agg., <i>Sambucus nigra</i> , <i>Rosa canina</i> , <i>Salix alba</i> , <i>Prunus avium</i>	-	2	-	2 (mittel)
10	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	Obstgehölz mit Sauerkirsche und Holunder	<i>Prunus cerasus</i> , <i>Sambucus nigra</i>	-	1	1	1 (gering)
11	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	Intensivacker	-	-	-	1	1 (gering)
12	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Brachfläche am Rande von Loessin	<i>Urtica dioica</i> , <i>Calamagrostis epigejos</i> , <i>Rumex obtusifolius</i> , <i>Dactylis glomerata</i> , <i>Anthriscus sylvestris</i> , <i>Cirsium arvense</i> , <i>Arctium lappa</i>	-	-	2	2 (mittel)
13	RHU/OSM	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte/ Kleiner Müll- und Schuttplatz	Staudenflur im Bereich eines Garagenblocks mit abgelagertem Baumüll	<i>Urtica dioica</i> , <i>Calamagrostis epigejos</i> , <i>Fallopia japonica</i>	-	-	1	1 (gering)
14	OVU/PEU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt/ nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	unversiegelte, weitgehend vegetationsfreie Fahrwege und Freiflächen an Garagenblock	-	-	-	-	0 (nachrangig)
15	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	Betonfläche	-	-	-	-	0 (nachrangig)
16	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	Betonfläche	-	-	-	-	0 (nachrangig)
17	PGN	Nutzgarten	kleine Gartenfläche für Nutztiere mit individuellem Apfelbaum	-	-	-	-	0 (nachrangig)
18	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	Betonfläche	-	-	-	-	0 (nachrangig)

Biotop-nummer	Biotop-code/ <i>Ne bencode</i>	Bezeichnung	Beschreibung	Charakteristische Pflanzen-arten	Schutz-status	Bewertung ¹³		
						Kriterium		Gesamt
						R	G	
19	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	Betonfläche	-	-	-	-	0 (nachrangig)
20	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Brachfläche an Garagen-block	<i>Urtica dioica, Calamagrostis epigejos, Arrhenatherum elatius, Dactylis glomerata</i>	-	-	1	1 (gering)
21	PER	Artenarmer Zierrasen	Rasenfläche mit Kirsch-bäumen	-	-	-	-	0 (nachrangig)
22	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Gehölz überwiegend aus Obstbäumen im Bereich aufgelassener Kleingärten	<i>Prunus cerasus, Sambucus nigra, Acer platanoides, Salix viminalis, Ligustrum vulgare</i>	-	2	-	2 (mittel)
23	RHU/ RHK/ BBJ	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte/ Ruderaler Kriechrasen/ Jüngerer Einzelbaum	Brachfläche im Bereich aufgelassener Kleingärten	<i>Urtica dioica, Calamagrostis epigejos, Arrhenatherum elatius, Dactylis glomerata, Acer platanoides</i>	-	-	2	2 (mittel)
24	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Ligusterhecke	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
25	PGZ/ PGN	Ziergarten/ Nutzgarten	Gartenflächen mit Rasen und Anbauflächen sowie Obstbäumen	-	-	-	-	0 (nachrangig)
26	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Lebensbaumhecke	<i>Thuja spec.</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
27	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	Strukturreiche Siedlungs-hecke an Grenze ehem. Kleingartenanlage, setzt sich außerhalb Geltungs-bereich fort	<i>Acer platanoides, Betula pendula, Ligustrum vulgare, Philadelphus coronarius</i>	-	2	-	2 (mittel)
28	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Brachfläche im Bereich aufgelassener Kleingärten	<i>Urtica dioica, Calamagrostis epigejos, Arrhenatherum elatius, Dactylis glomerata</i>	-	-	2	2 (mittel)

Biotop- nummer	Biotop- code/ <i>Ne</i> <i>bencode</i>	Bezeichnung	Beschreibung	Charakteristische Pflanzen- arten	Schutz- status	Bewertung ¹³		
						Kriterium		Gesamt
						R	G	
29	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Ahorn-Eschengehölz	<i>Acer platanoides</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Prunus cerasifera</i> , <i>Carpinus betulus</i>	-	2	-	2 (mittel)
30	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Ligusterhecke	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
31	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Schnitthecke an Garten- grenze	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>Symphoricarpos albus</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
32	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Ligusterhecke	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
33	RHK	Ruderaler Kriechrasen	Reitgrasflur im Bereich aufgelassener Gartenflä- chen	<i>Calamagrostis epigejos</i>	-	-	1	1 (gering)
34	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Ligusterhecke	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
35	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	unversiegelter schmaler Pfad	-	-	-	-	0 (nachrangig)
36	RHK	Ruderaler Kriechrasen	Reitgrasflur im Bereich aufgelassener Gartenflä- chen	<i>Calamagrostis epigejos</i>	-	-	1	1 (gering)
37	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Ligusterhecke	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
38	RHN	Neophyten-Staudenflur	Knöterichflur	<i>Fallopia japonica</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
39	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimi- schen Gehölzarten	Ligustergebüsch	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
40	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Ligusterhecke	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	-	0 (nachrangig)

Biotop- nummer	Biotop- code/ <i>Ne</i> <i>bencode</i>	Bezeichnung	Beschreibung	Charakteristische Pflanzen- arten	Schutz- status	Bewertung ¹³		
						Kriterium		Gesamt
						R	G	
41	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Brachfläche im Bereich eines aufgelassenen Kleingartens	<i>Urtica dioica</i> , <i>Calamagrostis epigejos</i> , <i>Dactylis glomerata</i> , <i>Anthriscus sylvestris</i> , <i>Cirsium arvense</i>	-	-	2	2 (mittel)
42	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Ligusterhecke	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
43	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	Brachfläche im Bereich eines aufgelassenen Kleingartens	<i>Urtica dioica</i> , <i>Calamagrostis epigejos</i> , <i>Dactylis glomerata</i> , <i>Anthriscus sylvestris</i> , <i>Cirsium arvense</i>	-	-	2	2 (mittel)
44	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Schneebeeren- und Ligusterhecke	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>Symphoricarpos albus</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
45	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	Haselgebüsch	<i>Corylus avellana</i>	-	1	-	1 (gering)
46	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	Ligusterhecke	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	-	-	0 (nachrangig)
47	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	kürzlich beräumte Parzelle	-	-	-	-	0 (nachrangig)
48	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	Weidenhecke	<i>Salix alba</i> , <i>Symphoricarpos albus</i> , <i>Salix matsudana</i> 'Tortuosa'	-	1	-	1 (gering)
49	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	Betonfläche als Mülltonnenstellplatz	-	-	-	-	0 (nachrangig)

Fauna

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich. Siedlungsbereiche des Menschen stellen ein Gemenge verschiedener Biotoptypen dar, die auch außerhalb von Ortschaften vorkommen. Allerdings sind diese Bereiche durch Bebauung, Bewirtschaftung und Anwesenheit von Menschen sowie der Anlage von Hausgärten mit nicht heimischen Pflanzen stark überformt. Daher bieten sie nur siedlungsangepassten und weniger störungsanfälligen Tierarten einen geeigneten Lebensraum.

Im Zuge einer Begehung am 28.07.2016 wurden im Bereich der Garagen und Lauben ein- und ausfliegende Rauchschwalben beobachtet. Insgesamt konnten an drei Stellen ein- und ausfliegende Alttiere beobachtet werden, welche bei Näherung an die Zugänge anfangen zu warnen. Dies deutet stark auf eine Brut von mindestens drei Rauchschwalbenpaaren hin. Die Garagen und Lauben waren nicht zugänglich, weshalb die genaue Anzahl an Brutpaaren nur geschätzt werden konnte. Nach Untersuchung aller möglichen Öffnungen im Garagen- und Laubenbereich wird ein potenzielles Brutvorkommen von fünf Brutpaaren angenommen.

Weiterhin kann im Plangebiet ein Vorkommen von weiteren gebäudebewohnenden Arten, wie z.B. Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), nicht ausgeschlossen werden.

Als gehölzbrütende Arten könnten als siedlungsangepasste und weniger störungsanfälligen Arten Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Elster (*Pica pica*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Girlitz (*Serinus serinus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Feldsperling (*Passer montanus*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kohlmeise (*Parus major*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Star (*Sturnus vulgaris*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) im Plangebiet vorkommen.

Im Bereich der offenen Ruderalstandorte besteht darüber hinaus ein Lebensraumpotential u.a. für Bachstelze (*Motacilla alba*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*).

Als Säuger sind z.B. Igel oder Mäuse zu nennen.

Zudem ist ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermäuse wie bspw. der Zwergfledermaus in den Garagen und Lauben möglich. Diese weisen in ihren Fassaden Risse und Spalten auf, die eine Ansiedlung von Einzeltieren oder kleineren Gruppen (Nutzung als Tagesquartiere) ermöglichen. Ein Vorkommen von Wochenstubenquartieren erscheint unwahrscheinlich. Winterquartiere sind aufgrund der anzunehmenden fehlenden Frostfreiheit nicht zu erwarten. Die Ruderalfluren im Gebiet könnten zusätzlich als Jagdhabitat dienen.

Die südlich und westlich des Plangebietes gelegenen Ackerflächen sind aufgrund ihrer bodennahen Lage als Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von großer Bedeutung. Dies trifft insbesondere auf den Kranich zu, der in den Flachwasser-

bereichen des Boddens und der Ostsee übernachtet und angrenzende Ackerflächen als Nahrungs- und Ruhrplatz benutzt.

Biologische Vielfalt

Die drei Ebenen der Biologischen Vielfalt (genetische Vielfalt, Artenvielfalt und Ökosystemvielfalt) wurden, soweit sie für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgegebenen Untersuchungsrahmens erfassbar sind, über die Biotoptypen und über eine Analyse potentieller Habitats ausgewählter Tiergruppen erfasst.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb einer Art (intraspezifische Biodiversität) und wird, soweit für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgesehenen Untersuchungsrahmens erfassbar, in den Textpassagen zu den Pflanzen und Tieren dargestellt.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Raumes. Es erfolgt eine selektive Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt über die Analyse potentieller Habitats von Tierarten ausgewählter Tiergruppen. Die Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt der Flora genügt in der Regel über die Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“. Ist jedoch mit dem Vorkommen gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten zu rechnen, kann eine selektive Bestandsaufnahme für ausgewählte Standorte beispielsweise über Vegetationsaufnahmen durchgeführt werden.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Plangebiet. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können (vgl. LAUN M-V 1998, SCHUBERT & WAGNER 1988). Bezüglich der Darstellung der Ökosystemvielfalt wird daher auf die am Anfang des Kapitels 2.1.4 stehende Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen verwiesen.

2.1.5 Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung

Bestand

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebiets wird im östlichen Teilbereich geprägt durch eine Kleingartenanlage (siehe Abbildung 3), deren Parzellen bereits teilweise aufgegeben wurden. Auf den ungenutzten Parzellen haben sich Ruderalfluren und Reitgrasfluren sowie Siedlungsgehölze entwickelt (siehe Abbildung 4).



Abbildung 3: Ziergarten/Nutzgarten im Osten des Plangebietes



Abbildung 4: Aufgelassene Kleingartenanlage mit Landreitgrasflur und Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Arten im Osten des Plangebietes

Im westlichen Teil befindet sich ein Garagenkomplex sowie eine zur Haustierhaltung genutzte Fläche (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6).



Abbildung 5: Garagenkomplex im westlichen Teil des Plangebietes



Abbildung 6: Zur Haustierhaltung mit Schweinen, Hühnern und Gänsen genutzte Fläche mit vegetationslosen Stellen im Westen des Plangebietes

Zu den Ackerflächen im Süden und Westen wird das Plangebiet durch prägende grüne Raumkanten gefasst. Es handelt sich dabei um strukturreiche Siedlungsgehölze (siehe Abbildung 7) mit überwiegend einheimischen Arten wie z.B. Hänge-Birke, Ahornarten, Silber-Weide und Holunder, sowie Einzelbäume und Siedlungshecken.

Im gesamten Plangebiet sind zahlreiche jüngere und ältere Einzelbäume, insbesondere raumprägende Hänge-Birken und Obstbäume vorhanden.



Abbildung 7: Siedlungsgehölze im Westen des Plangebietes als Ortsrandeingrünung zu den angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen

Bewertung

Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns wurde das Plangebiet dem Landschaftsbildraum "Ackerlandschaft um Wusterhusen" (Bild Nr. III 7-11) zugeordnet, dessen Landschaftsbildqualität als mittel bis hoch (Stufe 2) bewertet wurde.

Gemäß der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, S. 35) werden alle Landschaftsbildeinheiten mit der Gesamteinschätzung Stufe 3 und 4 als Funktionsausprägung besonderer Bedeutung eingestuft.

Da das Landschaftsbild des Plangebietes der Wertstufe 2 zugeordnet wurde, ist es als Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung zu werten.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind jedoch die vorhandenen prägenden grünen Raumkanten (Siedlungsgehölze und -hecken sowie Einzelgehölze).

2.1.6 Mensch

Bestand

Eine Wohnnutzung findet aktuell nicht statt, da das Plangebiet unbewohnt ist und sich im Gebiet keine Wohngebäude oder Wohnungen befinden.

Der Planbereich weist jedoch als Standort von aktuell noch bewirtschafteten Zier-/ Nutzgärten und aufgelassenen Gärten eine Wohnumfeldfunktion auf.

Auf den geplanten Wohnstandort wirken keine schädlichen Schallimmissionen ein. Als mögliche Immissionsquelle, die auf das Plangebiet einwirken kann, kommt lediglich der Straßenverkehrslärm der Ludwigsburger Straße (K 21) in Betracht. Zudem kann es zeitlich begrenzt zu Schallbelastungen durch die im Nordosten an das Plangebiet angrenzende Grünfläche, die als Festwiese genutzt wird, kommen. Die im Norden gelegene Ludwigsburger Straße ist durch einen als unbefestigte Stellplatzfläche für Pkw und als Zufahrt der dahinterliegenden Garagenzeile genutzten Stichweg an das Plangebiet angeschlossen. Sie ist als Verbindung zwischen den Ortschaften Ludwigsburg und Loissin nur gering frequentiert und besitzt zudem eine Bedeutung für wegegebundene Erholungsformen (insbesondere Radfahren).

Emittierende gewerbliche Anlagen oder anlagengebundene Sport- und Freizeitnutzungen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung

Die das Plangebiet umgebenden Straßen und Wege sind von allgemeiner Bedeutung für die Naherholung und für den Tourismus. Die Qualität der Erholungsfunktion wird insbesondere durch die Boddennähe bestimmt.

Aktuell wird die Qualität der Wohnumfeldfunktion im Planbereich durch die teilweise aufgelassenen Kleingärten und jetzt mit Ruderal- und Grasfluren bestandenen Flächen sowie den mangelhaften baulichen Zustand der vorhandenen Gebäude (Garagenkomplex, aufgegebene Lauben und Schuppen) beeinträchtigt.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Kunstdenkmale im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die an das Plangebiet angrenzende Ludwigsburger Straße weist einen nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Alleebaumbestand auf.

An die Ortslage Loissin und damit an den westlichen und südlichen Rand des Plangebietes grenzt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Im Plangebiet selbst sind weder internationale, noch nationale Schutzgebiete ausgewiesen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen unter diesen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB zu berücksichtigen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.

Tabelle 8: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen 	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Flächenversiegelungen 	●●
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch Flächenversiegelungen 	●
Pflanzen/Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Ruderalfluren (RHK, RHU, RHN), Siedlungsgehölzen (PHW, PHY, PHZ, PHX, PWX), Grünflächen (PER, PEU, GIM), (aufgelassenen) Nutz- und Ziergärten (PGN, PGZ, PKU) sowie von (teilweise) versiegelten Flächen (OVP, OVD, OVU) mit überwiegend nachrangiger bis mittlerer Lebensraumfunktion durch Flächenversiegelungen und Anlage von Gärten 	●●
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen 	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Neugestaltung/Überformung des Landschafts-/ Ortsbildes mit Chance zur Aufwertung (Randbegrünung; Beseitigung von Ruderalfluren und maroden Gebäuden) 	-
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung neuer Flächen mit Wohnfunktion Aufwertung der Wohnumfeldfunktion durch Schaffung einer weiteren Betreuungsmöglichkeit für Kinder, durch Anlage geordneter Grünflächen und Beseitigung maroder Gebäudekomplexe 	+ +
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> keine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen 	-

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● weniger erheblich - nicht erheblich + positive Auswirkungen

Konfliktschwerpunkt des Vorhabens ist die Neuversiegelung von biotisch wirksamen Bodenflächen sowie der Verlust unterschiedlich alter Obstgehölze und raumprägender Hänge-Birken.

2.2.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist aber zu beachten, dass diese Handlungen vorbereiten, die sehr wohl artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Bebauungspläne sind daher vorsorglich so zu gestalten, dass die vorbereiteten Planungen bei ihrer späteren Umsetzung nicht an den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen.

Das Plangebiet besitzt mit seinen maroden Garagen und Lauben, den Ruderalfluren und diversen Gehölzstrukturen eine Bedeutung als Neststandort und Lebensraum für heimische Vogelarten. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sind hier jedoch nur siedlungsangepasste und störungstolerante Arten zu erwarten. Insgesamt sind drei Brutplätze der Rauchschnalbe nachgewiesen.

Als Rast- und Nahrungsfläche für nordische Zugvögel besitzt das Plangebiet keine Bedeutung. Die südlich und westlich des Plangebietes befindlichen Ackerflächen hingegen besitzen eine hohe Bedeutung. Da sich das Plangebiet jedoch in bestehende Siedlungsbereiche integriert, wird nicht von zusätzlichen Störwirkungen für rastende Vögel ausgegangen. Die Vögel werden, wie bisher, den für sie notwendigen Abstand zum besiedelten Bereich bewahren.

Die maroden Garagen mit ihren Rissen und Spalten im Mauerwerk sowie die sonstigen Gebäude im Plangebiet könnten weiterhin Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse darstellen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zu einer Zerstörung von Vogelnestern, Gelegen und einer Tötung von flugunfähigen Nestlingen kommen. Durch den Abriss der Garagen und Lauben gehen mindestens drei Brutplätze der Rauchschnalbe verloren. Zudem kann der Abriss der Garagen und sonstigen Gebäude zu einer Tötung/Verletzung von Fledermäusen sowie zu einem Verlust von Sommerquartieren für Fledermäuse führen.

Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- **VM 1: Bauzeitenregelung Gebäudeabbriss**

Der Abriss der Garagen und Lauben ist während der Überwinterungszeit von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von gebäudebrütenden Vogelarten vorzunehmen, d. h. im Zeitraum vom 01. November bis zum 28. Februar.

- **VM 2: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit**

Die Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen sowie Entfernung von Ruderalfluren erfolgen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01. August und dem 28. Februar, bei Gehölzen ab dem 01. Oktober.

▪ **CEF 1 (optional): Ausgleich Fledermausquartiere**

Vor dem Abriss erfolgt eine Kontrolle aller abzureißenden Garagen und Lauben auf Fledermausbesiedlung durch eine/n Fledermaussachverständige/n. Bei einem Fund von Fledermausquartieren wird die potenzielle Quartiergröße abgeschätzt und daraus, in Abstimmung mit der UNB, Art und Anzahl anzubringender Ersatzquartiere festgelegt.

Die Aufhängung der Ersatzquartiere sollte an den im B-Plangebiet verbleibenden Bäumen der westlich gelegenen Siedlungsgehölze erfolgen, um einen möglichst engen räumlichen Bezug zu den abzureißenden Garagen und Lauben zu gewährleisten. Die Anbringung der Kästen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF der Firma Schwegler) muss rechtzeitig vor der Rückkehr von Fledermäusen aus den Winterquartieren erfolgen, d. h. bis Ende März.

Sofern keine Quartiere im Zuge der Fledermauskontrolle festgestellt werden, ist die Anbringung von Ersatzquartieren nicht notwendig.

▪ **CEF 2: Ausgleich Rauchschwalbennester**

Vor dem Abriss erfolgt eine Kontrolle aller abzureißenden Garagen und Lauben auf Rauchschwalbenbesiedlung durch eine/n Sachverständige/n. Dabei werden alle vorhandenen Schwalbennester ermittelt und daraus die Anzahl zu schaffender Ersatznistplätze festgelegt (ein Ersatznistplatz für jedes vorgefundene Rauchschwalbennest). Damit genügend Zeit für die Durchführung der Maßnahme bleibt, sollte die Nestsuche frühzeitig erfolgen.

Aufgrund der beobachteten Ein- und Ausflüge von Rauchschwalben im Juli 2016 werden jedoch, unabhängig vom Ausgang der Begehung, mindestens drei katzensichere Ersatznistplätze als Kombination aus einem Kunstnest und einem Schwalbenbrutkrenz geschaffen. Als Anbringungsstandorte werden auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ ein Rauchschwalbenhäuschen mit offenen Ein- und Ausflugmöglichkeiten errichtet sowie/oder überdachte Fahrrad- und/oder Pkw-Stellplätze mit Sitz- und Nestbaumöglichkeiten hergerichtet. Die Schaffung der Ersatznistplätze wird rechtzeitig vor der Rückkehr der Rauchschwalben in das Brutgebiet, d. h. bis Mitte März und unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche (Nischenbrüter) erfolgen.

Bei Beachtung o.g. Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bei der Umsetzung des B-Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

2.2.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte

Direkt angrenzend an die westliche und südliche Grenze des Plangebietes liegt das folgende Schutzgebiet des Natura 2000-Systems:

- EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 28: „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (EU-Nr. DE 1747-402)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich einer vorhandenen Siedlung, der Struktur und aktuellen Nutzung des Plangebietes (Kleingartenanlage und Garagenfläche) und der zu erwartenden Wirkungen des Planungsvorhabens (Wohngebiet) sind Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet grundsätzlich auszuschließen, da davon auszugehen ist, dass rastende Vögel nicht das direkte dörfliche Umfeld nutzen bzw. durch den gewöhnlichen "Siedlungsverkehr" nicht gestört werden.

In etwa 1 km Entfernung befindet sich das folgende Schutzgebiet des Natura 2000-Systems:

- FFH-Gebiet "Greifswalder Bodden, Teile des Strelasund und Nordspitze Usedom" (EU-Nr. DE 1747-301)

Aufgrund der Entfernung des Schutzgebietes zum Plangebiet können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet mit seinen geschützten Lebensraumtypen ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden zehn nach § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung Loissin geschützte Bäume gefällt. Es handelt sich dabei um sechs Hängebirken, drei Spitz-Ahorne und eine Gewöhnliche Esche. Die Baumverluste werden durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet kompensiert.

Fällungen im Alleebaumbestand der Ludwigsburger Straße sind nicht geplant.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der östliche Teil des Plangebietes auch weiterhin als Kleingartenanlage genutzt werden bzw. die nicht mehr genutzten Parzellen würden weiter zerfallen und von Ruderalfluren und Gebüsch besiedelt werden. Der westliche Teil würde weiterhin der Tierhaltung dienen. Der verfallende Garagenkomplex würde vermutlich weiterhin sporadisch genutzt werden. Zudem würde wohl mit zunehmendem Verfall die illegale Ablagerung von Müll und Schutt zunehmen, die bisher auf einen kleinen Bereich im Westen beschränkt ist.

Mit der zunehmenden Verwilderung der Fläche würde der Gehölzaufwuchs und damit vermutlich der Bestand gebüschbrütender Vogelarten zunehmen.

Aufgrund der Ortsrandlage und der damit verbundenen Störwirkungen würden sich im Plangebiet auch zukünftig keine hochwertigen, störungsarmen Tierlebensräume entwickeln können.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen (artenschutzrechtliche Maßnahmen siehe Kap. 2.2.2):

Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung

- Begrenzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse)
- Festsetzungen von Gebäudehöhe und Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser mit zulässiger Firsthöhe von 9,0 m über Bezugspunkt)
- Grünkonzept (Anlage einer zweireihigen freiwachsenden Hecke am Südrand sowie zwischen dem Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche mit standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Heister 100/125 cm und Sträucher 60/100 cm)
- Festsetzung einer Laubbaumpflanzung der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, je angefangene 500 m² Grundstücksgröße in dem Wohngebiet „WA“, um eine Mindestqualität bei der Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten
- Erhalt der Siedlungsgehölze im westlichen Plangebiet

Maßnahmen zum Bodenschutz

- Lagerung von Oberböden während der Bauphase und Wiederverwendung im Baugebiet entsprechend den Vorgaben des § 202 BauGB
- Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau zur weitgehenden Vermeidung von Vollversiegelungen

Kompensationsmaßnahmen

- Pflanzung von mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung (bei Obstbäumen Stammumfang 10/12 cm, 2m verpflanzt, ohne Drahtballierung) im Bereich Gemeinbedarfsfläche
- Pflanzung von mindestens 15 Obstbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2mal verpflanzt, im Bereich der Wiesenflächen innerhalb der Maßnahmenfläche „M“
- Umbau von nichtheimischen Siedlungsgehölzen auf Flurstück 469/8, Flur 1, Gemarkung Ludwigsburg, Umfang 2.012 m²
- Umbau von nichtheimischen Siedlungsgehölzen auf den Flurstücken 58/3 und 60/3, Flur 1, Gemarkung Gahlkow, Umfang 2.159 m²
- Inanspruchnahme Ökokonto „Insel Görnitz“, 6.796,65 KFÄ (m²)

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsziel ist die Errichtung eines Gemeindezentrums mit Kindertagesstätte am südwestlichen Ortsrand von Loissin im Bereich einer größtenteils aufgelassenen Kleingartenanlage und eines Garagenkomplexes. Gleichfalls beabsichtigt die Gemeinde die

Arrondierung der Ortslage Loissin um einige Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser. Damit soll nach Ausschöpfung vorhandener Kapazitäten die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum im Einfamilienhaussegment bedient und die Entwicklung der Gemeinde Loissin als Wohnstandort in ländlicher Lage befördert werden.

Es bestehen damit grundsätzlich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

2.6 Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Die geplante Wohn- und Gemeindehausbebauung am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Loissin ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Insbesondere der östliche Teil ist durch eine teils aufgelassene, teils genutzte Kleingartenanlage baulich vorgeprägt. Auch im westlichen Teil sind mit Garagenkomplex, Nutztierfläche und versiegelten Freiflächen bereits Vornutzungen vorhanden. Höherwertige Biotopstrukturen finden sich in Form von strukturreichen Siedlungsgehölzen aus einheimischen Baumarten am West- und Südwestrand des Plangebietes. Diese bleiben erhalten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen allgemeiner Bedeutung sowie auf den Verlust von gering- bis mittelwertigen Biotopstrukturen (im Wesentlichen Siedlungshecken und -gebüsche, artenarmes Grünland und Ruderalfluren). Weiterhin werden 14 kompensationspflichtige Bäume gefällt (7 Hänge-Birken, 3 Spitz-Ahorne, 2 Kirschen, 1 Esche, 1 Hainbuche). Außerdem gehen mind. drei Brutplätze der Rauchschwalbe verloren.

Durch die Beseitigung der größtenteils aufgelassenen Kleingartenanlage und des zerfallenden Garagenkomplexes besteht eine Chance zur Aufwertung des Landschafts-/ Ortsbildes.

Die zu erwartende Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen und der Biotopverlust sind ausgleichbar.

Die geplanten Baumfällungen werden vollständig durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet (auf der Gemeinbedarfsfläche sowie im Bereich der Maßnahmenfläche „M“) kompensiert.

Für die Rauchschwalbe werden Ersatznistmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen (z.B. in einem Rauchschwalbenhäuschen bzw. im Bereich von überdachten Fahrrad- und PKW-Stellplätzen).

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Erfassung der Biotope im Plangebiet erfolgte am 10. September 2015 eine flächendeckende Biotopkartierung. Kartiergrundlagen bildeten der Vermessungsplan 1:500 sowie digitale Orthophotos (Quelle: Kartenportal MV im Internet www.umweltkarten.mv).

regierung.de). Die Bestandserhebung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für jeden Standort wurden ein Hauptcode und soweit erforderlich ein oder mehrere Nebencodes vergeben. Mosaikartig miteinander verzahnte oder funktional miteinander im Zusammenhang stehende und nicht getrennt erfassbare Biotope wurden zu Biotopmosaiken zusammengefasst, wobei der wertbestimmende Biotoptyp als Hauptcode angegeben wurde. Die Reihenfolge bei der Vergabe von Nebencodes richtete sich nach den Flächenanteilen. Als zusätzliche Datengrundlage standen die Ergebnisse der landesweiten Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope zur Verfügung (LUNG M-V 2006).

Zur Erfassung der Fauna des Plangebietes erfolgte eine Potentialabschätzung auf der Grundlage vorhandener Daten und einer Vorortbegehung. Außerdem erfolgte am 28.07.2016 eine gezielte Kontrolle der abzureißenden Garagen und Lauben hinsichtlich einer Besiedlung durch Schwalben.

Darüber hinaus wurden für sämtliche Schutzgüter die bei den zuständigen Behörden vorhandenen umweltbezogenen Daten abgefragt und die entsprechende Fachliteratur ausgewertet. Grundlegende Daten wurden zudem dem Landschaftsplan der Gemeinde Loissin entnommen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Kontrolle der Einhaltung der artenschutzrechtlich begründeten Einschränkungen der Zeiträume für die Baufeldfreimachung (Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutsaison von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen)
- vor Abriss der Garagen und sonstigen Gebäude Kontrolle auf Vogelnester und Fledermausquartiere
- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4);

4 Zusammenfassung

Die planaufstellende Gemeinde Loissin beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand von Loissin im Bereich einer größtenteils aufgelassenen Kleingartenanlage und eines Garagenkomplexes die Errichtung eines Gemeindezentrums mit Kindertagesstätte sowie die Erschließung von Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 5 „Gemeindezentrum und Wohngebiet“ der Gemeinde Loissin aufgestellt. Ziel der Planung ist, das Plangebiet einer Wiedernutzung, Neuordnung und Aufwertung zuzuführen. Im Einklang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll somit der Siedlungskörper der Ortslage Loissin städtebaulich arrondiert und dem – auch in der übergeordneten Raum- und Landesplanung verankerten – städtebaulichen Leitbild der Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Durch die innerörtliche Reaktivierung einer bislang überwiegend brachliegenden Fläche wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung geleistet.

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes hat einen Umfang von ca. 1,6 ha und befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Loissin.

Der östliche Teil des Plangebietes umfasst eine größtenteils aufgelassene Kleingartenanlage, die nunmehr von Ruderalfluren und Siedlungsgehölzen eingenommen wird. Vereinzelt sind dort auch noch in Nutzung befindliche Nutz-/Ziergarten vorhanden.

Der westliche Teil hingegen wird von einem maroden Garagenkomplex, Ruderalfluren und einer Fläche für die Tierhaltung (Schweine, Hühner, Gänse) eingenommen. Am westlichen und südwestlichen Rand sind Siedlungsgehölze ausgebildet, die erhalten bleiben.

Im gesamten Plangebiet sind zahlreiche jüngere und ältere Einzelbäume, insbesondere raumprägende Hänge-Birken und Obstbäume vorhanden.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kann mit Ausnahme von Rauchschwalben, gehölz- und offenlandbrütenden Vogelarten sowie von gebäudebewohnenden Fledermäusen ausgeschlossen werden. Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, werden die Zeiträume für die Baufeldfreimachung eingeschränkt (außerhalb der Brutsaison von Vögeln, außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen). Außerdem erfolgt eine Kontrolle der Garagen und sonstigen Gebäuden vor Abriss.

Die geplante Wohn- und Gemeindehausbebauung am Südwestrand der Ortslage Loissin ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen allgemeiner Bedeutung sowie auf den Verlust von gering- bis mittelwertigen Biotopstrukturen (im Wesentlichen Siedlungsgehölze, artenarmes Grünland und Ruderalfluren). Weiterhin sind Baumfällungen zu erwarten. Außerdem gehen drei Nistplätze der Rauchschwalbe verloren.

Durch die Beseitigung der größtenteils aufgelassenen Kleingartenanlage und des zerfallenden Garagenkomplexes besteht eine Chance zur Aufwertung des Landschafts-/ Ortsbildes.

Als wesentlicher Beitrag zur Eingriffsvermeidung werden die Siedlungsgehölze im westlichen Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung bzw. zur Grünstaltung des Plangebietes erfolgen zwei Heckenpflanzungen sowie Laubbaumpflanzungen im Bereich der Baugrundstücke des Wohngebietes.

Die Kompensation der Baumfällungen erfolgt durch Ersatzpflanzungen von insgesamt 34 Bäumen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der Maßnahmenfläche „M“.

Der Biotopausgleich erfolgt durch einen Umbau von nichtheimischen Siedlungsgehölzen bei Ludwigsburg und Gahlkow.

Außerdem erfolgt eine Inanspruchnahme des Ökokontos „Insel Görnitz“.

Für die Rauschwalbe werden Ersatznistmöglichkeiten im B-Plangebiet geschaffen (in einem Rauchschnalbenhäuschen bzw. im Bereich von überdachten Fahrrad- und PKW-Stellplätzen).

5 Quellenverzeichnis

BILLWITZ ET AL. (1993) in PROGNOSE AG (1993):

Leitbilder und Ziele einer umweltschonenden Raumentwicklung in der Ostsee-Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns. Teilbericht 1, Bestandsaufnahme und Bewertung. Berlin, Greifswald, Stralsund.

GEMEINDE LOISSIN (2010):

Landschaftsplan der Gemeinde Loissin, bearbeitet durch: Ingenieurplanung – Ost, Greifswald

GLÖSS, S. (1997):

Bodenbewertung im Rahmen von Umweltplanungen. – in: Kennzeichnung und Bewertung von Böden für eine nachhaltige Landschaftsnutzung. Zalf-Bericht 28, S. 57 – 65

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS VORPOMMERN- GREIFSWALD HRSG. (2015):

Bodenrichtwertkarte 2015 Landkreis Vorpommern-Greifswald, S. 16

JESCHKE, L. (1993):

Das Problem der zeitlichen Dimension bei der Bewertung von Biotopen. – in: Schriftenreihe Landschaftspflege und Naturschutz 38, S.77 – 86

KARL, J. (1997):

Bodenbewertung IN DER LANDSCHAFTSPLANUNG. – IN: NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPLANUNG 29, S. 5 – 17

LAUN M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR (1996):

Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns. Unveröffentlichte Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (DIV. JAHRE):

LINFOS M-V – Daten aus dem Landesweiten Informationssystem LINFOS 4.0. Aus Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des LUNG (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>), abgerufen in 12/2015.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1999):

Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 3. Güstrow.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013):

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013

NEIDHARDT, C. & U. BISCHOPINCK (1994):

UVP-Teil Boden: Überlegungen zur Bewertung der Natürlichkeit anhand einfacher Bodenparameter. Natur und Landschaft 69, S49 – 53

SCHUBERT & WAGNER (1988):

Botanisches Wörterbuch, 9.Aufl., 582 S., Stuttgart.

III Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen und Anlagen

1 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan ist im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt worden. Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loissin hat in ihrer Sitzung am 08.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gemeindezentrum und Wohngebiet“ im Ortsteil Loissin beschlossen.

Der Beschluss der Gemeinde Loissin über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gemeindezentrum und Wohngebiet“ wurde per Aushang vom 08.10.2015 bis 26.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.03.2016. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 12.04.2016 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen und sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Grundlage der Beteiligung bildete der Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht im Vorentwurf.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 22.03.2016 im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung stattgefunden. In der öffentlichen Veranstaltung bestand für jedermann hinreichende Gelegenheit zur Unterrichtung, Erörterung und Äußerung.

Es erschienen der Bürgermeister, 4 Gemeindevertreter und 1 Bürgerin.

Nachfragen und Diskussionen erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

- Maßnahmenfläche
- Gestalterische Vorschriften.

Von der anwesenden Bürgerin bestand keine grundsätzliche Einwendung. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in einem Protokoll dokumentiert, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit gaben keinen Anlass, den Vorentwurf in seinen Grundzügen zu überarbeiten.

1.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB

Als nächster Verfahrensschritt erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Loissin in ihrer Sitzung am 28.06.2016 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung bestimmt. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben. Es gingen eine Reihe sachdienlicher Hinweise ein, die in den Bebauungsplan eingearbeitet worden sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 02.09.2016 bis einschließlich zum 04.10.2016. Innerhalb der Auslegungsfrist gingen keine Anregungen oder Stellungnahmen bei der Gemeinde ein.

2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V S. 344), geändert am 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 28/29)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetztes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 432, 436)

3 Anlagen

Textliche Festsetzungen

TF 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

1.3 Für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

TF 2 Gemeinbedarfsfläche „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“

2.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für ein Gemeindezentrum mit integrierter Kindertagesstätte.

2.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- a) Gebäude und Anlagen für ein Gemeindezentrum mit notwendigen Räumen für Veranstaltungen, Kommunikationszwecke, Sportnutzungen und sonstige kulturelle und soziale Einrichtungen (z. B. Räume für Gruppenarbeiten, Werkräume);
- b) Räume für Kindergarten und Kindergruppe;
- c) Büros für die Verwaltung des Gemeindezentrums und der Kindertagesstätte.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

TF 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Firsthöhe darf ein Höchstmaß von max. 9,0 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 3.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen dient der jeweils höchste Punkt der Straßendeckschicht zwischen den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.
- 3.3 Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Firsthöhe der obersten Dachbegrenzungskante. Das ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung.
- 3.4 Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs.1 BauNVO)

TF 4 Bauweise

- 4.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die längste Seite eines Gebäudes (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) darf 15,0 m nicht überschreiten.
- 4.2 Eine an das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte angebaute Garage wird auf die nach Absatz 1 maximal zulässige Länge nicht angerechnet.
- 4.3 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ gilt die offene Bauweise.
- 4.4 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 6 LBauO M-V)

TF 5 Zulässige Zahl von Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

TF 6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und andere baulichen Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück angrenzenden Straße(n) und der straßenseitigen Baugrenze sowie auf den als Pflanzgebote festgesetzten Flächen nicht zulässig. Einfriedungen, Müllboxen sowie Zugänge und Zufahrten sind von dieser Regelung nicht betroffen.
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“ sind nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den als Pflanzgebote festgesetzten Flächen.
- 6.3 Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

TF 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Die Versiegelungen auf der mit „M“ gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind vollständig zurückzubauen. Die Entsiegelungsflächen sind zu rekultivieren und als vegetationsfähiger Standort herzustellen. Anschließend sind die Entsiegelungsflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern anzusäen und als Wiesenfläche dauerhaft zu pflegen.
- 7.2 Die vorhandenen Wiesenflächen innerhalb der Maßnahmenfläche „M“ sind dauerhaft zu pflegen.
- 7.3 Der Gehölzbestand der Maßnahmenfläche „M“ ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 Auf der Maßnahmenfläche „M“ sind mindestens 15 Obstbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7.5 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung (bei Obstbäumen: Stammumfang 10/12 cm, 2mal verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubbäume gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 8 Pflanzgebot für die Grüngestaltung und landschaftliche Einbindung des Plangebietes

- 8.1 Auf den als Pfg 1 und Pfg 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist jeweils eine 3,00 m breite, frei wachsende zweireihige Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m. Es sind Heister der Mindestqualität 100/125 cm und Sträucher der Mindestqualität 60/100 cm zu verwenden. Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubgehölze gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten.
- 8.2 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 9 Anpflanzungen von Laubbäumen

- 9.1 Auf den Baugrundstücken des Baugebietes „WA“ ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung (bei Obstbäumen: 10/12 cm, 2mal verpflanzt) zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken bereits vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Für die Auswahl der anzupflanzenden Laubbäume gelten die Empfehlungen der Pflanzlisten.
- 9.2 Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 10: Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des B-Plangebietes

- 10.1 Auf dem Flurstück 469/8, aus Flur 1 der Gemarkung Ludwigsburg sind auf einer Fläche von 2.012 m² nichtheimische Siedlungsgehölze umzubauen.
- 10.2 Auf den Flurstücken 58/3 und 60/3 aus Flur 1 der Gemarkung Gahlkow sind auf einer Fläche von 2.159 m² nichtheimische Siedlungsgehölze umzubauen.
- 10.3 Nach Entfernung der Siedlungsgehölze sind die Flächen gemäß Abs. 10.1 und 10.2 durch fünfzehnjährige Nachpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Heister 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm unter Einbindung vorhandener heimischer Gehölze zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzreihen beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m.

10.4 Die Pflanzungen gemäß Abs. 10.3 sind beidseitig mit einem 3 m breiten Sukzessionsstreifen zu versehen. Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind die Maßnahmenflächen mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 11: Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Festsetzung der Ausgleichsflächen sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.4 werden den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf vollständig zugeordnet.

(Rechtsgrundlage: § 1a Satz 3 BauGB i.v.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

TF 12 Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Ausgleich für verloren gehende Niststätten der Rauchschwalbe sind nach einer Kontrolle der Brutsituation pro vorgefundenem Nest je 1 neue katzensichere Nistmöglichkeiten (mindestens jedoch 3) als Kombination aus einem Kunstnest und einem Schwalbenbrutkrenz zu schaffen. Als Anbringungsstandorte sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum und Kindertagesstätte“

- ein Rauchschwalbenhäuschen mit offenen Ein- und Ausflugmöglichkeiten zu errichten sowie/oder
- überdachte Fahrrad- und/oder Pkw-Stellplätze mit Sitz- und Nestbaumöglichkeiten herzurichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 13 Vermeidung von Vollversiegelung

Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 14 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

14.1 Ausbildung von Dächern

- (1) Dachformen mit Dachneigung sind mit einem Neigungswinkel von 20° bis 45° auszubilden.
- (2) Bei Pultdächern darf der Neigungswinkel mit 5° Dachneigung beginnen.
- (3) Bei Doppelhaushälften sind die Dächer nur in gleicher Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung zulässig. Ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Hälften, ist in einer Formsprache als ein Gebäude zu gestalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.2 Dacheindeckungen

- (1) Dacheindeckungen mit blauen Materialfarben sind bei Dächern mit sichtbaren Dachneigungen unzulässig.
- (2) Die Dächer von Doppelhäusern sind mit dem gleichen Dacheindeckungsmaterial nach Struktur und Farbton auszubilden.
- (3) Solartechnische Anlagen als Dachanlagen und begrünte Dächer bzw. Dachbegrünungen sind zulässig.
- (4) Dacheindeckungen mit Wellblech sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.3 Fassadengestaltung

Außenwandflächen mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.4 Einfriedungen

- (1) Die privaten Grundstückseinfriedungen sind zulässig als
 - Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen;
 - waagrecht oder senkrecht gelattete Holzzäune mit oder ohne gemauerte Pfeiler;
 - Metall-, Stab- oder Gitterkonstruktionen;
 - Mauern aus Naturmaterial, wie Feldstein und Klinker.

- (2) Andere Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzäune) sind zulässig, wenn sie um mind. 60 cm zurückgesetzt und in voller Höhe dicht eingepflanzt werden.
- (3) Blickdichte Zaun-Bereiche und Sichtschutzanlagen sind nur auf einer Länge von 5,0 m je Grundstücksseite erlaubt.
- (4) Blickdichte Sichtschutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur wie folgt zulässig: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: maximale Höhe 1,20 m, entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen: maximale Höhe 1,80 m.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.5 Standorte für Abfallbehälter

- (1) Die Standplätze für Behälter zur Abfall- und Wertstoffentsorgung sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu errichten.
- (2) Freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Behälter zur Abfall- und Wertstoffentsorgung sind so auf dem Grundstück anzuordnen oder einzufrieden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

14.6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- (2) Selbstleuchtende Werbeanlagen, Wechselwerbeanlagen, Flaggen, mobile Werbeträger und freistehende Wertbetafeln sind nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBauO M-V)

14.7 Sonstige örtliche Bauvorschriften

- (1) Warenautomaten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- (2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBauO M-V)

14.8 Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 11.1 bis 11.7 getroffenen baugestalterischen Vorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBauO M-V)

4 Städtebauliches Entwurfskonzept

