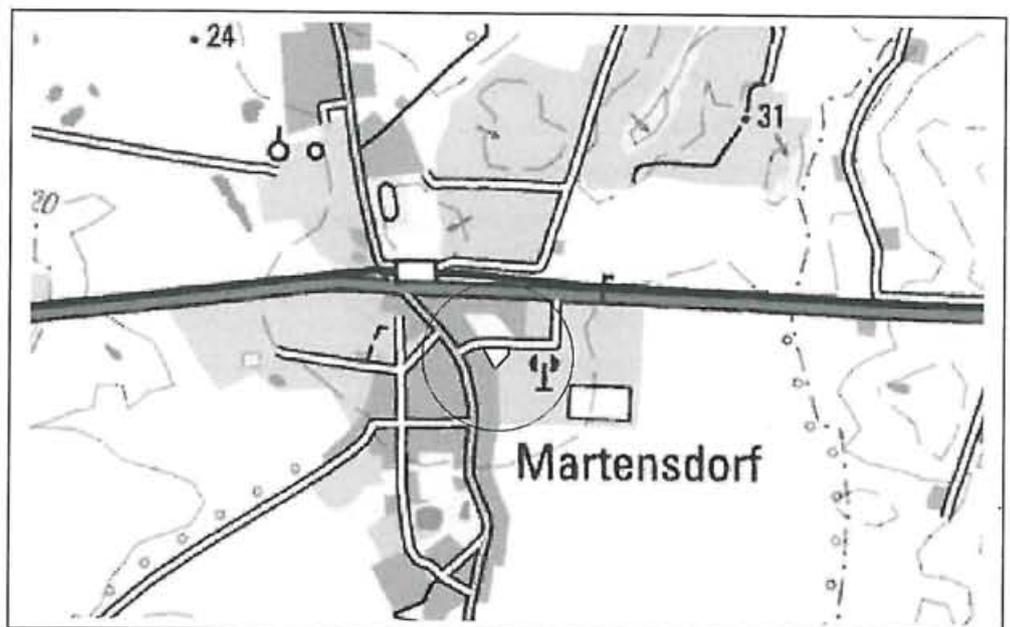

Gemeinde Niepars

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Martensdorf“

B-Plan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Niepars**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de



B. Schilling

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

1	Einleitung	2
1.1	Vorbemerkungen.....	2
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
1.4	Verfahren.....	2
1.5	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation	3
2.1	Umgebung; Bestand und Erschließung des Plangebietes.....	3
3	Inhalte des Plans.....	3
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	3
3.2	Bauflächen	4
3.3	Verkehrerschließung	4
3.4	Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	5
3.5	Immissionsschutz.....	5
3.6	Grünplanung, Natur und Landschaft	6
4	Belange des Umweltschutzes.....	6
4.1	Naturschutz	6
4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	7
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
5.1	Nutzungen und Bebauung.....	10
5.2	Umweltauswirkungen.....	10
6	Abschließende Erläuterungen.....	11
6.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	11
6.2	Rechtsgrundlagen	11

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niepars hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Martensdorf beschlossen“.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Geltungsbereich befindet sich das Unternehmen Ottensmeier GmbH Heizung Sanitär Elektro, welches in naher Zukunft eine Verkleinerung des Betriebsgeländes plant. In diesem Zuge möchte die Gemeinde eine Nachverdichtung der Fläche für eine Wohnbebauung ermöglichen. Gleichzeitig plant die Gemeinde die Entwicklung der brachliegenden Flächen nördlich der Straße Am Isinger Berg als Mischgebiet. Hier soll zeitnah ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im Rahmen dieser Änderung würde damit ein Puffer in Form einer Abstufung zwischen dem Gewerbegebiet und der westlich angrenzenden Wohnbebauung schaffen. Der westliche Teil des Gewerbegebiets ist überwiegend durch Photovoltaik genutzt und erfüllt damit zurzeit ebenfalls eine Pufferwirkung.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen in direkter Nähe zur städtischen Infrastruktur im Rahmen einer Nachverdichtung, ohne die Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gewerbegebiets Martensdorf südlich der Straße *Am Isinger Berg* und umfasst das Flurstück 48/21 der Flur 1 in der Gemarkung Martensdorf. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 2.433 m² auf.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche für die Möglichkeit einer zusätzlichen und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung. Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Gemeinde Niepars als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Der Ortsteil Martensdorf liegt an großräumigen Straßen- und Schienenverbindungen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niepars wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die geplante Nachverdichtung ist die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für die geplante Nachverdichtung zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung; Bestand und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt mittig im Ortsteil Martensdorf. Westlich schließt sich eine Wohnbebauung aus Einzelhäusern an und östlich sowie südlich liegt das Gewerbegebiet Martensdorf. Nördlich der Straße *Am Isinger Berg* liegen innerörtliche Brachflächen, welche zeitnah als Mischgebiet entwickelt werden sollen. Im Planbereich befindet sich das Unternehmen Ottensmeier GmbH Heizung Sanitär Elektro mit den zugehörigen Stellplatzflächen. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Straße *Am Isinger Berg* aus.

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Im Geltungsbereich befindet sich das Unternehmen Ottensmeier GmbH Heizung Sanitär Elektro, welches in naher Zukunft eine Verkleinerung des Betriebsgeländes plant. In diesem Zuge möchte die Gemeinde eine Nachverdichtung der Fläche für eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglichen.

Dies ist im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der brachliegenden Flächen nördlich der Straße *Am Isinger Berg* als Mischgebiet zu sehen. Hier soll zeitnah ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im Rahmen dieser Änderung soll ein Puffer in Form einer Abstufung zwischen dem Gewerbegebiet und der westlich angrenzenden Wohnbebauung entstehen. Der westliche Teil des Gewerbegebiets ist überwiegend durch Photovoltaik genutzt und erfüllt damit zurzeit ebenfalls eine Pufferwirkung.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen in direkter Nähe zur städtischen Infrastruktur im Rahmen einer Nachverdichtung, ohne die Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen. Der Bebauungsplan übernimmt mit die Prägung der westlich angrenzenden Bebauung.

Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind in Kapitel 4 der Begründung berücksichtigt.

3.2 Bauflächen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit zur Modulation der nach der BauNVO zulässigen Nutzungen. Damit dient das Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,60 und die maximale Firsthöhe von 8,50 m lehnen sich an die Umgebungssituation an. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nicht getroffen werden, um eine flexible Entwicklung der rückwärtig gelegenen Fläche zu ermöglichen. Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist die Oberkante der Straße *Am Isinger Berg* im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Straße *Am Isinger Berg*. Dieser Bereich ist bereits rechtskräftig überplant. Im Ursprungsplan wird eine Zufahrt pro Grundstück festgesetzt, welche die festgesetzten Grünflächen durchbrechen dürfen. Bei einer Teilung des Flurstücks 48/21

3.4 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

3.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch Anschluss an die im Straßenbereich vorhandene Leitung der REWA.

3.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über den im Straßenbereich vorhandenen Schmutzwasserkanal der REWA abgeführt.

3.4.3 Regenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird über den im Straßenbereich vorhandenen Schmutzwasserkanal der REWA abgeführt.

3.4.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das im Straßenbereich vorhandene Netz der E.DIS AG. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über die im Straßenbereich vorhandene Leitung der HanseGas GmbH.

3.4.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

3.4.6 Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen. Dieser Bedarf soll über die vorhandene Trinkwasserleitung des REWA bereitgestellt werden.

3.4.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Abfallbehälter werden an der Straße *Am Isinger Berg* für die Abholung bereitgestellt.

3.5 Immissionsschutz

Die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen erkennbaren Emissionen.

Im Ursprungsplan wurden für das Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Mit der Änderung der Festsetzung in ein Mischgebiet ist diese Festsetzung nicht mehr erforderlich, da hier nur nicht erheblich störendes Gewerbe zulässig ist. Diese Festsetzung im Ursprungsplan diente dem Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung und bleibt außerhalb der 2. Änderung auch weiterhin bestehen und stellt damit den Schutz der neuen Mischgebietsfläche vor schädlichen Schallimmissionen sicher.

3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als Betriebsfläche eines Sanitärunternehmens, mit einem Betriebsgebäude und Stellplatzflächen dar. Die Freiflächen sind als Hausgarten gestaltet. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

4 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“* Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird eine innerörtliche Fläche überplant.

4.1 Naturschutz

4.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

In der weiteren Umgebung des Plangebiets sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete vorhanden.

4.1.2 Gesetzlich geschützte Biotop

Etwa 60 m südwestlich befindet sich ein von Bebauung umgebenes temporäres Kleingewässer mit typischer Ufervegetation (NVP11497). Zum Plangebiet hin wird das Biotop durch Grünflächen und Gehölze abgeschirmt. Auswirkungen der Planung auf das Biotop sind nicht ersichtlich.

4.1.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Bäume vorhanden.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Wasserflächen vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

4.2.1 Aufgabe und Anlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weiser der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

4.2.2 Methodik

Auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt. Die Charakteristik des Plangebietes und das Planungsvorhaben werden in unter Punkt 2 der Begründung beschrieben.

4.2.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

4.2.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist potentiell Nahrungshabitat für folgende Fledermausarten:

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Fische

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Käfer

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Libellen

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölzbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig	(<i>Troglodytes troglodytes</i>)
Heckenbraunelle	(<i>Prunella modularis</i>)
Gartengrasmücke	(<i>Sylvia borin</i>)
Klappergrasmücke	(<i>Sylvia curruca</i>)
Fitis	(<i>Phylloscopus trochilus</i>)
Zilpzalp	(<i>Phylloscopus collybita</i>)
Gartenrotschwanz	(<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)
Kohlmeise	(<i>Parus major</i>)
Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)

4.2.5 Konfliktanalyse

Fledermäuse

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich geringfügig eingeschränkt. Die Gartenbiotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Vögel

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich geringfügig eingeschränkt. Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Singvogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Arbeiten zur Fällung von Bäumen und Entfernung von Sträuchern kommt. Die Gartenbiotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Drei Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine

Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

4.2.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eventuell erforderliche Fällungen und Rodungen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden.

4.2.7 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S.2542)

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Bereitstellung von innerörtlichen Wohnbauflächen.

Es sind im Plangebiet keine Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

5.2 Umweltauswirkungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sind keine über die Zulässigkeiten des Ursprungsplans hinausgehenden Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Fläche ist stark durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Die Umweltauswirkungen werden in Kapitel 4 der Begründung beschrieben und bewertet.

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung.

6.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 9. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010

Die Begründung wird gebilligt.

Niepars, den

.....

Der Bürgermeister