

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Ummanz

Bebauungsplan

Nr. 17

„Alt-Mursewiek West“

mit örtlichen Bauvorschriften

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

Satzung



Begründung

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Geltungsbereich / Plangrundlage / Gesetzesgrundlagen	3
1.2) Planungsziele	3
1.3) Verfahren	4
1.4.) Übergeordnete Planung	4
1.4.1) Anforderungen der Raumplanung.....	4
1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.5) Zustand des Plangebietes	5
1.5.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.5.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.5.3) Küsten- und Hochwasserschutz	6
2. Städtebaulicher Entwurf	7
2.1) Ortsbild Mursewiek	7
2.2) Entwurf	7
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen	8
2.3) Flächenbilanz	9
2.4) Ver- und Entsorgung	10
3) Auswirkungen	12
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	12
3.2) Allgemeines / Methoden	12
3.2.1) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	13
3.2.2) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	14
3.2.3) Minderung und Vermeidung	15
3.2.4) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	15

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Geltungsbereich / Plangrundlage / Gesetzesgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alt-Mursewiek West“ umfasst vollständig die Fl.-St. 91/1, 92/1 sowie teilweise die Fl.-St. 93 und 100 der Gemeinde Ummanz, Gemarkung Mursewiek Flur 1. Er schließt im Norden an die Ortslage an und reicht bis zu einem im Süden an der Erschließung liegenden Hof. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Die Plangrundlage besteht aus einem Katasterauszug aus dem Jahr 2013, der ergänzt ist mit einem Auszug vom April 2019. Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Lieschow“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.



Abbildung 1: Luftbild mit Planungsumgriff - unmaßstäblich

U.a. wurden folgende Gesetzesgrundlagen berücksichtigt:

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)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)

Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)

1.2) Planungsziele

Mit der Planung möchte die Gemeinde das Bauen in der Gemeinde insgesamt fördern. Mit der Planung soll Baurecht für bis zu fünf Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Mit der Planung soll

- den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und deren Belang auf Eigentumsbildung entsprochen werden,
- durch Entwicklung eines bereits durch die angrenzende Ortslage vorgeprägten Bereichs, eine Nutzung bestehender, öffentlicher Infrastruktur sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden,
- mit der Sicherung der Wohnnutzung für den Bereich der Arrondierung die durch Zunahme der touristischen Nutzungen im Gebiet bedrängte Wohnfunktion allgemein gestärkt werden,

- die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt werden.

Dem Eigenbedarf entsprechend wird die Typologie des Einfamilienhauses bevorzugt und eine entsprechende Bebauungsstruktur ermöglicht. Mit dieser Bebauungsstruktur von 4-5 Gebäuden entwickelt die Gemeinde den Ort nach Süden in geringem Umfang weiter. So wird die momentan außerhalb gelegene Hofanlage durch die geplante Bebauungsstruktur an den Ortskern angebunden.

1.3) Verfahren

Das Planverfahren wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Planfläche liegt am Rande einer Ortslage im Anschluss an eine nördlich bestehende Wohnbaufläche. Zusätzlich schließt sie an den zur Zeit entstehenden Siedlungsbereich im Westen auf der gegenüberliegenden Erschließungsseite an. Diese Bebauung liegt im Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung, deren Gebiet planungsrechtlich folglich als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Auf Grund der Innenbereichs-Qualität (§ 34 BauGB) handelt es sich bei der Ortslage Mursewiek um keinen Siedlungssplitter. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) der vorliegenden Planung endet nach Süden gegenüber der bestehenden Bestandsbebauung, sodass die Gefahr einer Ausweitung in die Landschaft nicht besteht. Damit liegt der Planbereich nahezu integriert im bestehenden Siedlungsbereich und ist der Anwendung des § 13b BauGB zugänglich.

In wie weit das Plangebiet auch auf der Basis des § 13a BauGB hätte beplant werden können, wird hier offen gelassen. Grundsätzlich bezieht sich der § 13b BauGB inhaltlich auf den § 13a BauGB. § 13b BauGB ermöglicht ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne bei einer Grundfläche jedoch von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen anschließen. Das Plangebiet unterschreitet mit seinen ca. 900 qm Grundfläche deutlich den Grenzwert von 10.000 qm (s. §13b BauNVO). Die Grundflächen von mehreren Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen. Derartige weitere Vorhaben bestehen jedoch nicht.

Bebauungspläne nach § 13a/b BauGB werden üblicherweise in einem 1-stufigen Verfahren (einmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis entfällt somit. Die Möglichkeit zur Entwicklung einer Satzung nach § 34 (4) Nr.3 BauGB wurde daher nicht weiter verfolgt, weil ein Bebauungsplan bezüglich der Ersatzmaßnahmen und der Baugenehmigung privilegiert gegenüber der Ergänzungssatzung ist. Unbeschadet hiervon sind Vorprüfungen des Artenschutzes sowie der Natura 2000-Gebiete durchzuführen.

1.4.) Übergeordnete Planung

1.4.1) Anforderungen der Raumplanung

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz dargestellt. Der östlich angrenzende Küstenabschnitt ist zudem als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen

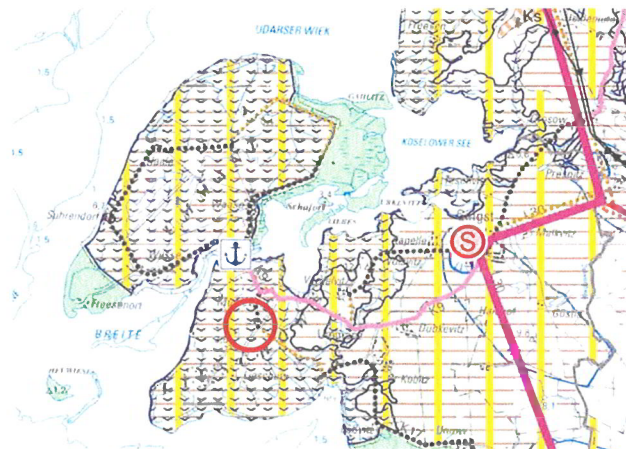


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 mit Bereich des Plangebiets (roter Kreis)

werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Der Ort Mursewiek der Gemeinde Ummanz liegt gemäß dem RREP VP im Tourismusentwicklungsraum. Gemäß 3.1.3(6) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Nördlich und westlich sind Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung kann nicht aus dem rechtswirksamen F-Plan entwickelt werden. Auf Grund eines Verfahrens auf der Basis des § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Für die Gemeinde Ummanz liegt kein Landschaftsplan vor.

1.5) Zustand des Plangebietes

1.5.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist bis auf eine Bestandsgarage im Norden unbebaut und grenzt im Norden an die Ortslage. Östlich zum Plangebiet befindet sich Wald. Westlich wird das Plangebiet von der von Norden nach Süden verlaufenden Erschließung sowie südlich durch Ackerflächen begrenzt. Südwestlich schließt eine Hofbebauung an, welche momentan isoliert von der übrigen Ortslage liegt.

1.5.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Schutzzonen nach internationalem Recht:

- Das FFH-Gebiet „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee DE 1544-302“ mit einer Gesamtfläche von 23264.00 ha befindet sich in ca. 600m Entfernung.
- Das Vogelschutzgebiet „DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ mit einer Gesamtfläche von 122.200 ha befindet sich in ca. 100m Entfernung.

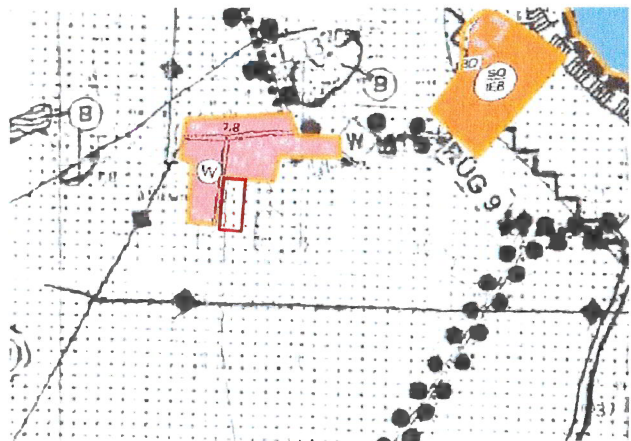


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP mit Planungsumgriff - unmaßstäblich

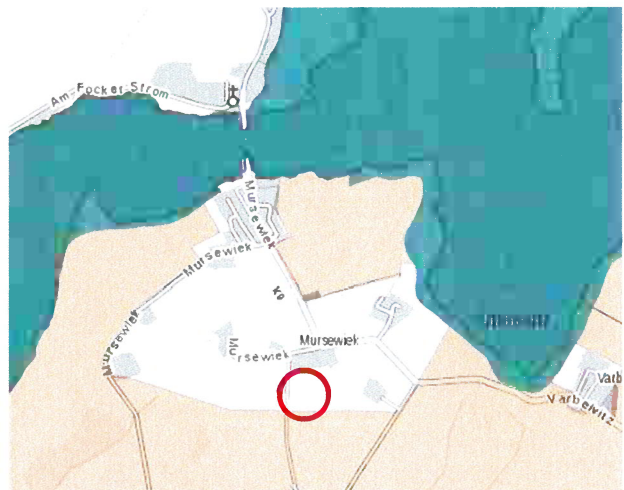


Abbildung 4: Auszug aus dem Umweltkartenportal VSG-Gebiet (braun) FFH-Gebiet (blau)

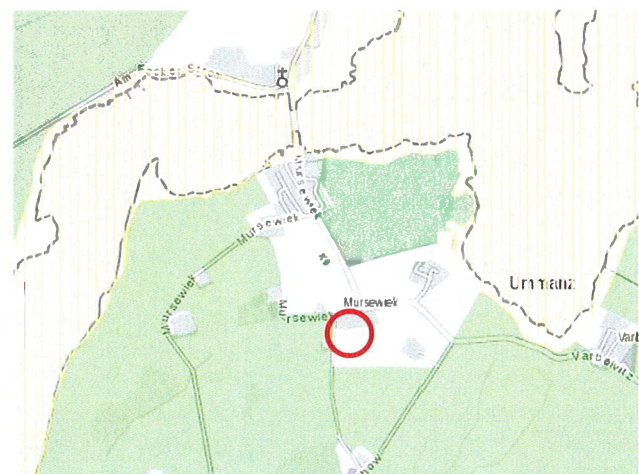


Abbildung 5: Auszug aus dem Umweltkartenportal LSG-Gebiet (grün) Naturpark (gelb)

Nationale Schutzgebiete:

Der Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ mit einer Gesamtfläche von 78.600 ha befindet sich in einer Entfernung von ca. 600m.

Das Landschaftsschutzgebiet „West Rügen“ mit einer Gesamtfläche von 11727ha grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine ausgewiesenen Biotope. Die, sich im näheren Umkreis befindlichen Biotope sind im Folgenden aufgelistet:

- Gewässerbiotop 350m südwestlich RUE0177 „permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide; Phragmites-Röhricht“ als Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation mit einer Gesamtfläche von 0.6031 ha.
- Gewässerbiotop 400m westlich RUE01778 „permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Erle“ als stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. mit einer Gesamtfläche von 0.2415ha.
- Das Gewässerbiotop 450m nordwestlich RUE01780 „temporäres Kleingewässer; verbuscht; Weide“ als Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Mit einer Gesamtfläche von 0.1157ha.
- Das Küstenbiotop in einer Entfernung von 600m „Offenwasser Bodden“ als Boddengewässer mit Verlandungsbereichen mit einer Gesamtfläche von 21990.5096 ha.
- Das Gehölzbiotop 250m westlich des Plangebietes RUE01777 „Graben; Gehölz; Erle; jüngerer Bestand“ als Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder mit einer Gesamtfläche von 0.0536 ha.
- Das Gehölzbiotop 650m südöstlich RUE01814 „Graben; Gehölz; Weide“ als Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder mit einer Gesamtfläche von 0.3700ha.
- Das Feuchtbiotop 250m nördlich des Plangebietes RUE01819 „Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht“ als Röhrichtbestände und Riede mit einer Gesamtfläche von 1.0990ha.

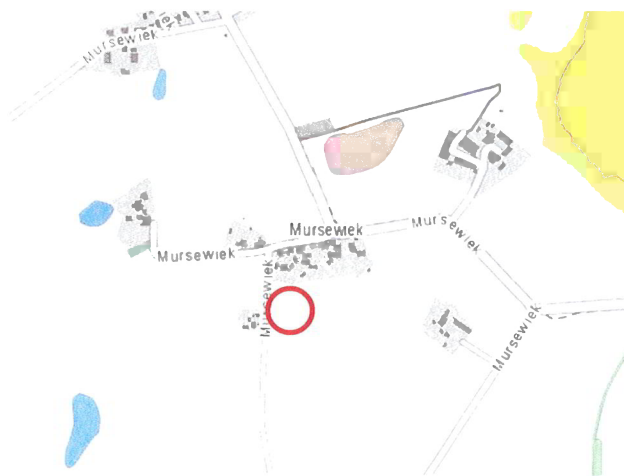


Abbildung 6: Auszug aus dem Umweltkartenportal Küstenbiotop (gelb) Gehölzbiotop (grün) Feuchtbiotop (braun) Gewässerbiotop (blau)



Abbildung 7: Darstellung des Risikogebiets mit Planungsumgriff - unmaßstäblich

1.5.3) Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küstenschutzstreifens allerdings innerhalb des Hochwasserrisikobereiches (*Küstengebiet Ost: DEMV RG 965 CW*). Bei Hochwasser in der Ostsee und entsprechendem Einstrom in die Bodengewässer ist eine Überflutung des Plangebietes auch infolge der Höhenlagen der angrenzenden Bereiche

nicht auszuschließen.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt gemäß Richtlinie 25/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen (GAIA MV - topografische Karte; Kartenportal Umwelt M-V - Gefahrenkarte, potentielle Überflutungsräume) befinden sich die betreffenden Geländehöhen auf einem Niveau unter BHW und sind somit überflutungsgefährdet.

In der Planzeichnung erfolgt daher eine zeichnerische Kennzeichnung des gefährdeten Gebietes (gesamtes Plangebiet) als Risikogebiet. Eine textliche Festsetzung der Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) ergänzt als Schutzmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) das Maß der baulichen Nutzung. Das Plangebiet ist außerdem als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen und wird entsprechend § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Als Schutzmaßnahmen empfiehlt das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt z. B. eine Geländeerhöhung, bei Gebäuden zum Aufenthalt von Menschen die Festsetzung der OKFF auf das Bemessungshochwasser (BHW) von 2,60 m über NHN bei Verzicht auf Unterkellerung, die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber dem BHW sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe.

2. Städtebaulicher Entwurf

2.1) Ortsbild Mursewiek

Die in der Ortslage Mursewiek stehenden Häuser sind überwiegend eingeschossige und giebelständige Gebäude, teilweise über einen Hof verbunden (Dreiseithof). Aber auch traufständig orientierte Gebäude sind im Ort vorhanden.

Dabei entstehen unterschiedliche Abstände zur erschließenden Straße. Einzelne Gebäude stehen bis zu 20m von der öffentlichen Erschließung zurück, andere stehen unmittelbar an der Straßenbegrenzung, sodass der Gesamteindruck einer aufgelockerten Bebauung entsteht.

2.2) Entwurf

Die Bebauung folgt der vorhandenen Erschließungsstraße, welche von Norden nach Süden verläuft. Der südlich der Bebauung begrenzende Faktor ist die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bzw. die bestehende Bebauung auf der westlichen Seite der Erschließung. Im Zusammenspiel von Bestandsbebauung, Neubebauung und Waldkante entsteht eine aufgelockerte Ortsrandbegrenzung. Die Gebäude können wie der nördliche Bestand in der Ortslage wahlweise giebel- oder traufständig an der Straße bzw. vor der im Osten stehenden Waldkulisse stehen. Die Bebauungsdichte ist mit bis zu maximal fünf Wohnhäusern bewusst gering, sodass der Eindruck eines offenen und durchgrünten Siedlungsbereichs entstehen wird und durch die Gebäudeabstände eine gute Besonnung



Abbildung 7: Luftbild mit Planungsumgriff - unmaßstäblich

des Gebäudebestandes möglich wird. Die Abstände der einzelnen Häuser zur Straße können variieren, jedoch ist eine nach Osten rückende Bebauung nur begrenzt möglich, da ein 30m-Wakldabstand einzuhalten hat. Dadurch entsteht zwischen Bebauung und Wald eine große zusammenhängende Freifläche, die je nach Nutzung durch Heckenanpflanzungen gegliedert werden könnte.

2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen werden soll ein *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO, da die Planung insbesondere der Wohnraumversorgung der Bevölkerung dienen soll. So sind zwar die übrigen im Nutzungskatalog des § 4 (2) BauGB genannten Nutzungen auch zulässig, jedoch wird sich die Nutzung überwiegend auf das Wohnen als Hauptnutzung konzentrieren, da durch das Maß der baulichen Nutzung / die Gebäudelängen (abweichende Bebauung s.u.) und den abgelegenen Standort weitere Nutzungen als z.B. Speisewirtschaften kaum ergeben dürften.

Entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung sollen auch nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen werden. Der geringe Umfang des Plangebiets sowie die Lage legen nahe, dass es sich bei nicht störenden Handwerksbetrieben nur um sehr kleine Betriebe handeln kann. Dies können z.B. Hausmeisterservice oder auch ein Hundesalon sein. Diese Möglichkeiten sollen – auch als Nebenverdienstgelegenheit – den zukünftigen Nutzern offen gehalten werden. Nicht störende Handwerksbetriebe sind in einem Reinen Wohngebiet nicht möglich. Daher soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. In diesem ist die Ausübung eines nicht störenden Handwerksbetriebs möglich.

Die unter dem Ausnahmeverbehalt stehenden Anlagen für die Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen bzw. der mit diesen Anlagen verbundene Verkehr werden grundsätzlich als störend für die geplanten Nutzungen angesehen und entsprechen nicht den Planungszielen der Gemeinde. Daher werden sie von der Nutzung ausgeschlossen.

Dies gilt auch für Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) und die seit der letzten Novelle der BauNVO auch zu der Kategorie der nicht störenden Gewerbebetriebe zählen.

Hingegen sollen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig sein, um den Nutzern zumindest in geringem Maße eine Gegenfinanzierung ihrer Primärinvestition zu ermöglichen. Auf Grund der geringen Größe des Unterkunftsangebots ist davon auszugehen, dass durch An- und Abfahrverkehr keine störenden Wirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

Mit dem Ausschluss nicht störenden Gewerbebetrieben sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit mehr als vier Betten bleibt die ausnahmsweise mögliche touristische Nutzung auf die Vermietung von bis zu 4 Betten innerhalb eines ansonsten zu Dauerwohnzwecken genutzten Gebäudes begrenzt. Soweit ersichtlich, wurde ein Ausschluss ergänzender Nutzungen in einzelnen Räumen in Wohngebäuden (vgl. auch § 13 BauNVO) bislang von Gerichten nicht als Anwendungsvoraussetzung des § 13b BauGB gefordert.

Die Festlegung der zulässigen Nutzungen wird durch Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ergänzt. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden nur Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (d.h. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) zugelassen. Als Wohngebäude gelten dabei alle Gebäude mit Wohnungen im Sinne des § 2 (2) LBauO M-V. Auch die ausnahmsweise zulässigen touristisch genutzten Ferienwohnungen sind folglich Wohneinheiten im Sinne der Festsetzung.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet wird eine geringe bauliche Dichte von 0,2 GRZ festgesetzt. Damit passt sich die neue Bebauung an die im Ort bestehende Dichte an. Angesichts einer bestehenden eingeschossigen Bauweise in der näheren Umgebung soll auch im Wohngebiet eine Eingeschossigkeit festgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Wie in den Geltungsbereichen der angrenzenden Ergänzungssatzungen Alt-Mursewiek Nord und Süd vorgesehen wird die einreihige Anordnung der Gebäude durch Baufenster gesichert. Um einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Parzellengrößen zu erhalten, wurde auf grundstückswise Einzelbaufenster verzichtet. Der Abstand der einzelnen Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen regelt sich grundsätzlich über die notwendigen Grenzabstände der LBauO MV. Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise, jedoch wird die maximale Gebäudelänge entlang der Straße auf 15,00 m begrenzt, um eine ortsverträgliche Bauvolumen zu erreichen. Die Festsetzung der offenen Bauweise betrifft nur Gebäude der Hauptnutzung (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) (s.a. VGH BW 29.1.1999 3 S 2662/98); die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den übrigen Festsetzungen zu den Nebenanlagen bzw. nach Bauordnungsrecht. Zulässig sind entsprechend der Umgebungsbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig. Zur Sicherung des Straßenbilds bleiben Nebenanlagen als Gebäude (einschließlich überdachter Stellplätze und Garagen) jedoch in einem Bereich von 5,0 m entlang der Verkehrsflächen wie auch die Hauptgebäude ausgeschlossen. Damit soll eine unangemessene optische Präsenz von Nebenanlagen im Straßenbild sowie eine Einengung des Straßenraums verhindert werden.

Grünfläche

Die Ausweisung einer Grünfläche bietet sich angesichts des einzuhaltenden 30m-Waldabstandes an. Mit der Ausweisung ist die Errichtung von für den Aufenthalt von Menschen geeigneten Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen. Vielmehr kann die Grünfläche entsprechend den Hauptnutzungen parzelliert werden und der Nutzung als private Hausgärten dienen.

Örtliche Bauvorschriften

Um eine harmonische Gestaltung des Plangebietes zu sichern, werden ergänzend Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung aufgenommen. Die festgesetzte Dachneigung (ortsüblich ausgebautes Steildach mit Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad) stellt zusammen mit den ergänzenden Festlegungen zu Dachaufbauten (Beschränkung der Größe von Dachgauben) eine harmonische Ergänzung des Ortsbilds sicher.

2.3) Flächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Bebauung Planung</i>	<i>Versiegelung Planung*</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Neuver- siegelung</i>
Allgemeines Wohngebiet	4.516 qm	0,2	903 qm	1.355 qm	22 qm	1.333 qm
Verkehrsfläche	357 qm		--	357 qm	357 qm	--
privat Grünfläche	2.845 qm		--	--	--	--
Gesamtgebiet	7.718 qm					1.333 qm

* inklusive Überschreitung durch Anlagen entsprechend § 19(4) BauNVO

2.4) Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist die Erschließung des Plangebiets grundstücksbezogen aufzubauen. Die Erschließung von B-Plangebieteten erfolgt nicht im Auftrag und zu Lasten des ZWAR.

Die Trinkwasserversorgung hat mit Anschluss an die in Mursewiek vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen zu erfolgen. Anschlussmöglichkeit besteht an der neben dem Weg vor den Grundstücken verlaufenden Versorgungsleitung PE 63 x 5,8. Die Kosten für die Erschließung und Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Bauherren / Erschließungsträger zu übernehmen.

Wie im gesamten Ort, sind im Bereich des Plangebietes keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Die Abwasserentsorgung für Schmutz- und Niederschlagswasser der gesamten Ortslage Alt Mursewiek erfolgt bereits dezentral mittels Kleinkläranlagen und mit der wasserrechtlichen Gestattung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Demzufolge besteht entsprechend den Regelungen im Wasserhaushaltsgesetz/ § 55/ Absatz 1 die Möglichkeit der Errichtung grundstücksbezogener, dezentraler Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Planungen und Nutzungen in unmittelbarer Nähe des Standortes ist folgendes zu beachten: Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die Behandlung mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN EN 12566 und einschlägige ATV-Rege(werke) entsprechen, sowie durch das schadlose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (einschließlich ins Grundwasser) zu sichern. Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen noch vor Baubeginn einzelner Objekte einzuholen.

Wie im gesamten Ort, sind im Bereich des Plangebietes keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Demzufolge sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen grundstücksbezogene Anlagen zur schadlosen Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Östlich des Flurstücks 100 (Erschließungsweg) befindet sich eine Dränanlage, und zwar im südlichen Bereich des Plangebietes. Diese wurden für die landwirtschaftliche Nutzung angelegt. Mit der Planung wird diese Nutzung im Plangebiet aufgegeben, ähnlich wie auf der gegenüberliegenden Seite im Bereich der Ergänzungssatzung.

Die Umsetzung der zur Schmutzwasser- und Niederschlagsbefreiung genannten Maßnahmen erfolgt nach der grundstücksbezogenen Befreiung des ZWAR von der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgungspflicht durch die unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen in Zuständigkeit des Bauherren/Erschließungsträgers.

Über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen kann der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht gedeckt werden. Diesbezüglich sind gesonderte Maßnahmen erforderlich. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³ /h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil I),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten. Im Brandfall ist für die Ortslage der nordöstliche Teich als Wasserstelle für die Bereithaltung einer Wassermenge von mindestens 48 m³ /h für mindestens 2 Stunden vorgesehen.

Seitens des ZWAR ist im Bereich des Plangebietes der Breitbandausbau vorgesehen. Zunächst werden Leerrohre verlegt. Nach Klärung der Modalitäten zum Betrieb des Breitbandnetzes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Einbringen der Glasfaserkabel der Aufbau des aktiven Breitbandnetzes. Im Rahmen der B-Planerschließung sind entsprechende Abstimmungen zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der Trassen ist unmittelbar entlang und auf einem privaten Grundstück parallel zur öffentlichen Erschließung. Für die Erschließung des Grundstücks (auch mit weiteren Medien) kann eine Veränderung der Lage u.U. notwendig werden. Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem »Merkblatt über Aufgrabung Fremder« können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden. Daher wird die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> empfohlen. Sollte es zu einer Beschädigung kommen, wird die App „Trassendefender“ empfohlen, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 17. Dezember 2018 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Baubauungsplans sind insbesondere folgende öffentlichen Belange betroffen und damit zu berücksichtigen:

- durch Sicherung die dem Wohnen dienenden Flächen werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, auch unter Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an das Kosten sparenden Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung. Mit der Sicherung der Wohnnutzung für den Bereich der Arrondierung die durch Zunahme der touristischen Nutzungen im Gebiet bedrängte Wohnfunktion allgemein gestärkt werden,
- im Sinne des § 1a BauGB kann durch Entwicklung eines bereits durch die angrenzende Ortslage vorgeprägten Bereichs die Nutzung bestehender, öffentlicher Infrastruktur ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Mit der Planung wird ein kleinteiliger, bedarfsgerechter Wohnungsbau entlang bestehender Erschließungsstraße ermöglicht,
- die Belange der Landwirtschaft.

Zudem sind die privaten Belange zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Da sich die Planung auf Flächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang der Ortslage Mursewiek bezieht, erfüllt die Planung die Kriterien eines Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB. Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe wie bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.2) Allgemeines / Methoden

Im Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für die Planung sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* entsteht im Plangebiet eine Neuversiegelung von 1.333 qm. Die im Ergänzungsbereich neu zugelassene Bebauung ist geringer als 10.000qm und liegt auf einer Fläche, die sich an im Zusammenhang bebautem Ortsteil anschließt vorgeprägten und stellt im weitesten Sinne eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da es sich um eine lediglich geringfügige Bebauung handelt und das mit der Wohngebietsentwicklung verbundene Verkehrsaufkommen ebenfalls nur geringfügig sein wird.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden. Dies gilt erst recht bezogen auf die durch die Planung bewirkten Auswirkungen.
Temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb unterliegen den Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie den Immissionsrichtwerten der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung. Die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung der Zeitfenster nach § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens) sind zu beachten.

3.2.1) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Allgemein Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, durch gärtnerische Nutzung anthropogen vorbeeinträchtigt, von einer direkten chemischen Düngung ist nicht auszugehen, jedoch liegt die Anlage im Einflussbereich der benachbarten Ackerflächen, keine wertgebenden Bodenbildungen betroffen
Fläche	Bestandteil des Siedlungsbereichs (Ergänzungsbereich), nördlich und westlich Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche,
Wasser	keine Gewässer im Plangebiet vorhanden, Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt um das Plangebiet ca. 0,5 m. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit ≤ 10 m angegeben. Die Grundwasserneubildung wird mit 75,7 mm/a angegeben. Das Grundwasserdargebot ist nicht nutzbar (Spiegel unter Meeresniveau). (alle Angaben - Quelle: LUNG, Kartenportal Umwelt MV). Wasserschutzgebiete sind in Mursewiek und Umgebung nicht vorhanden. Graben (WBV 0:L13) in einem Abstand von ca. 225 m in nordwestlicher Richtung Im Landeskartenportal ist das Plangebiet Teil Hochwasserrisikogebiets Küstengebiet Ost: DEMV_RG_965_CW kein Wasserschutzgebiet
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Weitgehend unbelastete Verhältnisse, die Brachfläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und -intensität nicht absehbar.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Im Norden Siedlungsbereich mit vereinzelt Gehölzen in Hausgärten, ansonsten Grünland Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann generell auch in Siedlungsbereichen nicht ausgeschlossen werden (z.B. gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten). Vögel: Die Freiflächen, v.a. die Brache im Süden sowie die Haus- und Erholungsgärten bieten dennoch vor allem Generalisten einen guten Lebensraum. Fledermäuse: Spuren von Fledermäusen konnten bei einer Begehung nicht festgestellt werden. Sommerlebensräume v.a. an Gebäuden können nicht ausgeschlossen werden. Reptilien: Allgemein ist die Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>) auf den Erholungsgärten im Planbereich nicht auszuschließen. Die angrenzende Ackerfläche im Süden bietet keinerlei Versteckmöglichkeiten. Streng geschützte Reptilienarten sind aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet nicht zu vermuten. Amphibien: Streng geschützte Amphibien sind auf dem Gelände nicht zu erwarten. Geeignete Laichhabitate sind im weiteren Umfeld sind durch Siedlungsgebiete, Erschließungsstraßen und baugesetzlich legitimes Bauland vom Vorhabengebiet getrennt.
Landschaft	Landschaftsbildraum: der Ortsteil Mursewiek liegt auf der „Halbinsel Lieschow“, Entfernung zur Küste ca. 650m, abschließende Landschaftsbildraum hoch, Raum zeigt

	<p>sich überwiegend agrarisch geprägt, mit größeren Grünlandbereichen</p> <p>- durch die Lage am Kubitzer Bodden werden interessante Blickbeziehungen vermittelt</p> <p><u>Relief</u>: eben bis flachwellig beeinflusst durch Deichbauten und Hydromelioration, Grundmoräne mit Verlandungsgebieten</p> <p><u>Gewässer</u> viele technisch angelegte Gräben, Polderwirtschaft</p> <p><u>Vegetation</u>: Alleen, Hecken, kleine Feldgehölze, nördl. Klein Kubitz feuchte Wiesen, südl. Schilfgürtel, Verbuschungsflächen, Einzelbäume</p> <p>starke anthropogene Veränderung ehemalige Verlandungszone nach Nutzungsauffassung im Übergang zur Verbuschung</p> <p><u>Nutzung</u>: Landwirtschaft, intensive Acker- und Grünlandnutzung, Nutzungswechsel von bisher starkem Maisanbau zu immer mehr Raps</p> <p><u>Siedlungen/Gebäude/Anlagen</u>: altes Fischerdorf Mursewiek mit Fachwerk und Rohrdächern, Siedlungen in Streulage, Großsilos in Klein Kubitz</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevanten Strukturen betroffen</p> <p>Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen</p> <p>Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.2) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Allgemein orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der dörflichen Bestandsbebauung nördlich des Plangebiets. Entstehen soll eine aufgelockerte Bebauung aus maximal 5 freistehenden Einzelhäusern mit einer geringen baulichen Dichte mit GRZ von 0,2. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschöpft, die bei der doppelten Versiegelung von 0,4 liegt. Mehr als 2 / 3 der Baugrundstücke bleibt unversiegelt. Zusätzlich wird die Fläche zwischen Wald und Bebauung zu einem großen Teil als private Grünfläche festgesetzt. Damit bleiben zusammenhängende Grünflächen unbebaut und wirken als Puffer zur Bebauung.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	<p>Aus der geringen Bebauung des Gebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Die Lebensraum- und andere Bodenfunktionen wie die Grundwasserneubildung gehen durch die Neuversiegelung nur teilweise verloren. Durch die Planung entsteht eine zulässige Neuversiegelung von ca. 1.333 qm.</p> <p>Es werden keine wertgebenden Bodenbildungen verändert. Der Graben im Norden wird berücksichtigt, nicht verändert.</p> <p>Das Plangebiet erstreckt sich überwiegend auf Weide- und Dauergrünland, was im Feldblockkataster M-V als solche klassifiziert ist. Raumordnerisch liegt die Kennzahl des Bodens unter 50. Bei einer Kennzahl von unter 50 besteht per Definition keine zu berücksichtigende Ertragskraft des Bodens. Besondere Bodenbildungen (z.B. Geotope) bestehen im Plangebiet ebenfalls nicht.</p>
Fläche	
Wasser	
WRRL	Keine Maßnahmen an Gewässern vorgesehen.

Klima/Luft	Eine lockere Einfamilienhausbebauung innerhalb einer klimatisch unbelasteten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume. Keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung und Rodung außerhalb der Brutzeit).
Landschaft	Durch Bebauung einer aktuellen Freifläche verändert sich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild. Das Plangebiet ist angebunden an den Siedlungsbereich; es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung einer Freifläche, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentliche Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Art wird die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet gefördert.
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht-betroffen

Angesichts der geringen Auswirkungen kann die Planung in dem beabsichtigten Umfang umgesetzt werden.

3.2.3) Minderung und Vermeidung

Grundsätzlich stellt sich die Planung insgesamt durch die Beschränkung auf unbebaute, jedoch durch die im Norden anschließenden Siedlungsflächen als bereits baulich vorgeprägte Flächen (mit Baurecht nach § 30 BauGB) als Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Planung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden.

Durch Ausweisung einer geringen Grundflächenzahl von 0,2 werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO bei weitem nicht ausgeschöpft, insgesamt verbleiben mehr als 2 / 3 der Baugrundstücke unversiegelt und sind durch die späteren Bauherren zu begrünen oder zu bepflanzen. Aus der Ursprungsplanung beibehaltene Pflanzgebote für Einzelbäume sichern eine angemessene Durchgründung der neuen Wohngebiete, so dass diese auch zukünftig als Lebensraum für Vögel zur Verfügung steht.

Im Zuge der Umsetzung sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Baufeldfreimachung und Rodungen sind nach § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens generell nur im Zeitraum zwischen 30. September bis zum 1. März zulässig. Unmittelbar vor Beginn der Bautätigkeiten hat eine Begutachtung des Geländes durch eine fachlich legitimierte Person zu erfolgen. Durch den mit der Planung gesicherten Grünbereich zum Wald ist sichergestellt, dass ein entsprechender Pufferbereich gegenüber dem benachbarten Wald für die Tierwelt erhalten bleibt.

3.2.4) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s.o.). Für die unbebauten Flächen ist die Entwicklung hier als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich für Wohnzwecke nach § 13b BauGB zu

werten. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der §§ 13a / 13b BauGB sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Der Geltungsbereich weist keine wertgebenden Bildungen des Naturraumes auf, welche gesondert betrachtet werden müssten.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden als grünordnerische Maßnahme Einzelbaumpflanzungen für die privaten Baugrundstücke festgesetzt. Damit wird eine angemessene Durchgrünung des zukünftigen Baugebietes gesichert. Im Planbereich bestehen keine geschützten Bäume. Lediglich im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich existieren Nussbäume in Hausgärten, die jedoch nicht im Rahmen der Planung zur Fällung freigegeben sind.

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

Gemeinde Ummanz, November 2019

Anlage 1 Artenschutzfachbeitrag
Anlage 2 SPA-Vorprüfung



