

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

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
info@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 5

„Wohnen südlich Häuslerei“

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

Gemeinde Vellahn

Satzungsexemplar

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) FESTSETZUNGEN

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

Zulässig ist ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die max. First- / Gebäudehöhe beträgt 8,5m. Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante in der Mitte der Erschließungsstraße.

I.3) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebenanlagen als Gebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

I.4) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

I.5) Dachform / -material (§ 12 (3) BauGB)

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 25 bis 45 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

Zusätzlich sind begrünte Flachdächer zugelassen.

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.

Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO über 16 qm Grundfläche sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20 bis 45 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

II) HINWEISE

II.1) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.1.) Geltungsbereich	4
1.2.) Ziele der Planung	4
1.3.) Übergeordnete Planungen	5
1.3.1.) Ableitung aus Flächennutzungsplan	5
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung	5
1.4.) Zustand des Plangebietes	6
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	6
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte	6
2.) Städtebauliche Planung	7
2.1.) Nutzungskonzept	7
2.2.) Festsetzungen	8
2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	8
2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung	9
2.2.4.) Festsetzungen zur Gestaltung	9
2.3.) Flächenbilanz	9
2.4.) Erschließung	9
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	9
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	10
3.) Auswirkungen	10
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	10
4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
4.1.) Allgemeines	11
4.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	12
4.2.1.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	12
4.2.2.) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
4.2.3.) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	13
4.2.4.) Eingriffsbewertung	14
4.2.5.) Belange des Artenschutzes	14

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen südlich Häuslerei“ besteht aus randlich am bestehenden Wohngebiet liegenden Gartenflächen des mit einem Wohngebäude bebauten Flst. 80/38 der Flur 3 Gemarkung Vellahn mit ca. 0,075 ha.

Die Planzeichnung beruht auf dem aktuellen Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Stand vom September 2019.

Das Planverfahren wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Planfläche liegt am Rande der Ortslage im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und ist damit der Anwendung des § 13b BauGB zugänglich. Grundsätzlich bezieht sich der § 13b BauGB inhaltlich auf den § 13a BauGB. Der § 13b BauGB ermöglicht ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 qm, durch welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebauten Ortsteilen anschließen. Das Plangebiet unterschreitet bereits mit seiner Geltungsbereichsgröße von lediglich 750 qm den Grenzwert von 10.000 qm zulässiger Grundfläche bei weitem. Mit der Zulassung nur eines Wohngebäudes ist die Einschränkung auf Wohnnutzung gegeben.



Abbildung 1: Luftbild; Quelle Umweltkarten M-V

Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Störfallbetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

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. Dies gilt nicht für geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG. Unbeschadet dessen sind zudem die Belange des Artenschutzes sowie der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzzielen von Natura 2000-Gebieten durchzuführen, wenn die Situation Anlass dazu gibt.

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. Dies gilt nicht für geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne § 29 BNatSchG. Unbeschadet dessen sind zudem die Belange des Artenschutzes sowie der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzzielen von Natura 2000-Gebieten durchzuführen, wenn die Situation Anlass dazu gibt.

1.2.) Ziele der Planung

Die Planung bezweckt die Arrondierung der Bebauung auf einer an der Häuslerei liegenden Gartenfläche eines im nördlichen Bereich bereits bebauten Wohngrundstücks (Häuslerei Nr. 15). Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flst. 80/38 und wird das Wohnhaus für eine Eigennutzung innerhalb der Familie errichten.

Mit der Planung soll dem Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen werden. Mit

der Planung wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt, da die zusätzliche Wohnbebauung auf vorgenutzten Flächen ohne zusätzliche Erschließung entstehen kann. Durch die Planung entsteht kein Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Ableitung aus Flächennutzungsplan

In die Gemeinde Vellahn besteht bislang nur für die früher selbständigen Ortsteile ein Flächennutzungsplan. Angesichts der geringen Größe der Arrondierung, die nicht über die Größe einer klassischen Ergänzungssatzung hinausgeht, kann der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden. „Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“ Nach § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, dabei auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) ist die Gemeinde Vellahn als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Grundzentrum Boizenburg zugeordnet. Vellahn liegt in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Das Gemeindegebiet im Umfeld der Ortslage ist im Wesentlichen als Tourismusentwicklungsraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen. Die südlich der Ortslage Vellahn verlaufende B 5 ist als Bestandteil des überregionalen Straßennetzes berücksichtigt.

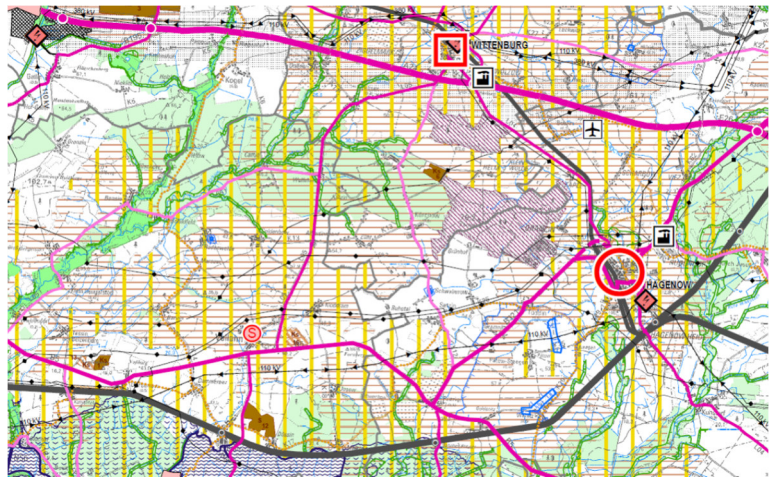


Abbildung 2: RREP, Ausschnitt ohne Maßstab

Nach 3.3(2) RREP sollen Siedlungsschwerpunkte die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen. Mit der Festlegung von Siedlungsschwerpunkten soll gemäß der Begründung einer Schwächung der Ländlichen Räume aufgrund der Ausdünnung der Zentralorte entgegengewirkt und im Sinne von 4.1 (1) LEP M-V ein Beitrag zum Erhalt der gewachsenen dezentralen Siedlungsstruktur geleistet werden. Gleichzeitig soll die Sicherung der Ländlichen Räume als Wirtschafts- und Wohnstandorte unterstützt werden.

Grundsätzlich ist nach 4.1(3) RREP die Wohnbauflächenentwicklung in nicht zentralen Orten am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des jeweiligen Orts ergibt, zu orientieren. Nach 4.1(2) RREP ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Allgemein soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener

BREIbeG M-V v. 15.01.2015, in Kr. 01.02.2015).

Nach Biotopatlas des Landes M-V sind innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope gelistet.

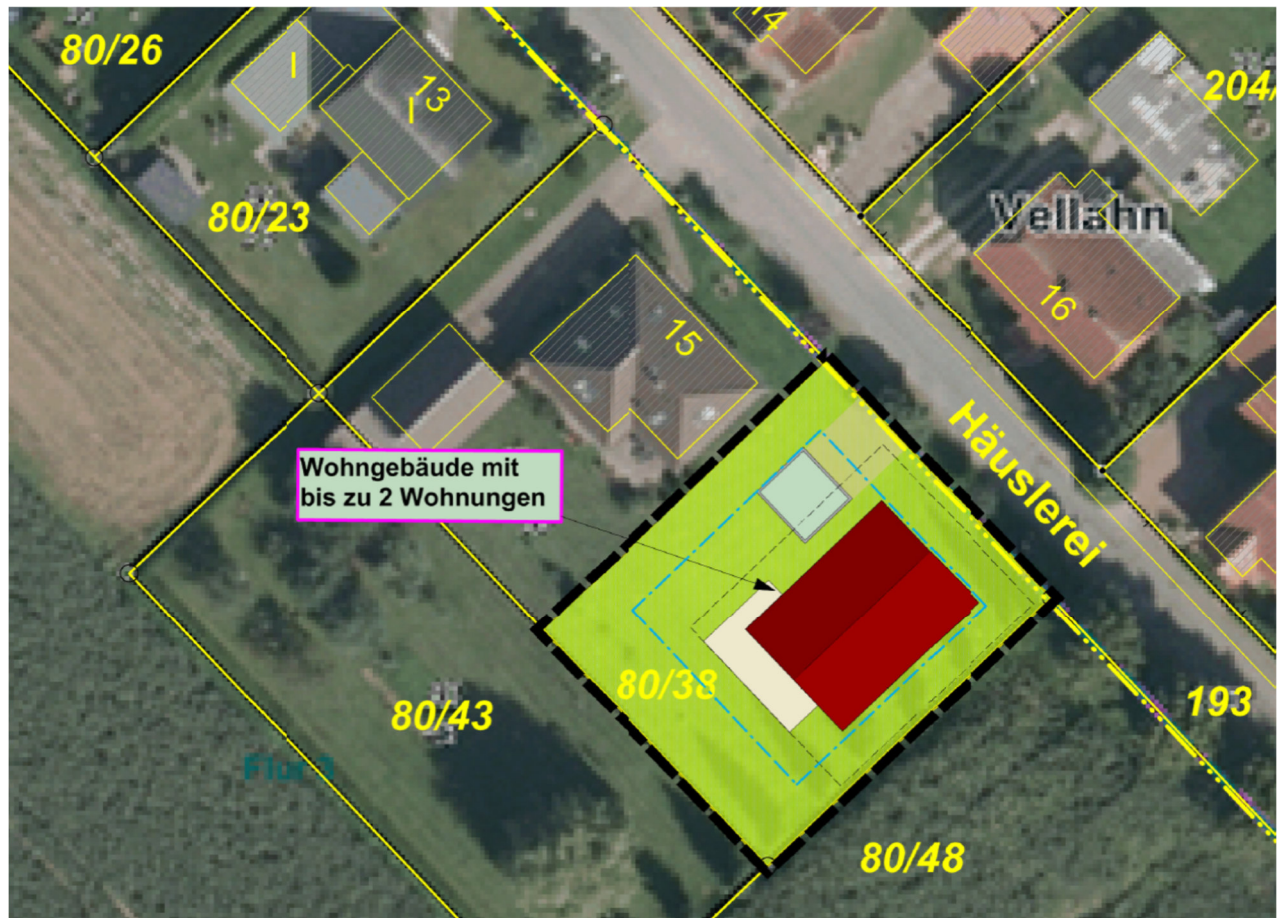


Abbildung 4: städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan), Stand 09/2019

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Das Konzept der Planung sieht eine Bebauung des Plangebiets durch ein ortsübliches Ein- oder Zweifamilienhaus als reines Wohnhaus vor.

Dabei soll die bisher einheitliche Bebauung entlang der Häuslerei harmonisch fortgesetzt werden. Entstehen kann ein zweigeschossiges Gebäude entweder als traditionelles Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Steildach oder als sog. Würfelhaus mit zwei Vollgeschossen und einem eher flach geneigten Dach. Mit einer Dachneigung im Bereich von 25 bis 45 Grad kann das Dach in beiden Fällen als „klassische“ Ziegel- / Pfannendeckung ausgeführt werden. In beiden Fällen wird zudem ein ähnliches Volumen erreicht (unter Berücksichtigung der bei Steildächern möglichen Dachgauben) und eine ortsübliche Gebäudehöhe von 8,5 m (bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn in Straßenmitte) nicht überschritten.

Aus ökologischen Gründen wird alternativ die Möglichkeit eines zweigeschossigen Würfelhauses mit begrüntem Flachdach eröffnet. Eine Dachbegrünung leistet einen Beitrag zum ökologischen Bauen und schafft auf dem Flachdach eine direkte Verbindung zwischen Natur und Architektur. Neben einer guten Dämmwirkung wird die Abflussmenge reduziert, weil das Regenwasser nicht

sofort wieder abfließen muss. Zudem wirkt eine Flachdachbegrünung als natürlicher Filter für Staub und Schadstoffe und bieten nicht zuletzt Insekten Lebensraum.

2.2.) Festsetzungen

2.2.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der Beschränkung auf nur eine Teilfläche eines einzigen Grundstücks wird die Zulässigkeit vorhabenbezogen festgesetzt. Der kleine Geltungsbereich stellt sich nicht als eigenständiges Baugebiets dar. Zugelassen wird daher im Plangebiet ausschließlich die Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 2 Wohnungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie der für ein Wohngebäude angemessenen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Insgesamt entspricht die nähere Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB, so dass sich die zugelassene Nutzung ohne Konflikte einfügen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe festgesetzt:

- In Entsprechung zur randlichen Lage im Gemeindegebiet sowie der dörflichen Siedlungsstruktur allgemein wird eine aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung angestrebt. Angesichts der umliegenden Einzelhausbebauung wird mit einer GRZ von 0,3 die Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausgeschöpft. Damit bleibt – auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO – gut die Hälfte des Baugrundstücks dauerhaft unversiegelt.
- Die Höhenentwicklung wird durch Kombination von Geschossigkeit und Gebäude-/Firsthöhe normiert.

Die umliegende Bebauung weist generell zwei Geschosse (Nutzebenen) auf, wobei das obere Geschoss in der Regel als Dachgeschoss ausgebildet ist. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist der rechnerische Vollgeschossnachweis nicht ausschlaggebend; auch Satteldachgebäude mit großen Gauben können bauordnungsrechtlich zweigeschossig ausfallen (vgl. § 2 (6) LBauOI M-V). Angesichts generell vergleichbarer Volumina ergibt dabei auch die Mischung von eingeschossigen Gebäuden mit Steildach und zweigeschossigen Gebäuden mit flach geneigtem Dach ein harmonisches Straßenbild. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 8,5 m über Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen in Straßenmitte) wird sichergestellt, dass kein zusätzliches drittes Geschoss entsteht.

2.2.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird vorhabenbezogen durch ein Baufenster angegeben.

Die Vorgartentiefe schwankt auf der Südseite der Häuslerei zwischen gut 4 m und knapp 8 m, wobei die Gebäude keine exakte Bauflucht bilden. Die rückwärtige Bauflucht der Nachbarbebauung wird gebildet durch Häuslerei Nr. 9 mit einer Bautiefe von gut 23 m (gemessen von der Verkehrsfläche). Mit einem Abstand von 4,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie einem 20 m tiefen Baufeld wird die bisherige Stellung der Gebäude fortgesetzt.

Auf eine Festsetzung zur Bauweise kann angesichts der engen Vorgaben der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden. Durch das Baufenster werden die Prinzipien der offenen Bauweise, d.h. die Einhaltung seitlicher und rückwärtiger Grenzabstände, gesichert, wobei jedoch die in § 22 (2) BauNVO genannte maximale Gebäudelänge von 50 m nicht erreicht werden kann.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, wobei mit raumhaltigen Anlagen (Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen) ein Abstand von mind. 5,0 m zur Straße einzuhalten ist, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen.

2.2.3.) Festsetzungen zur Grünordnung

Auf Festsetzungen zur Grünordnung wird angesichts der geringen Größe des Plangebiets weitgehend verzichtet. Die das Plangebiet im Süden abschließende jüngere Tannenreihe ist aus ökologischer Sicht nicht als wertvoll anzusprechen und muss daher nicht erhalten werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zur Förderung der Grundwasserneubildung auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen selbst zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Allgemein wird eine moderate bauliche Dichte angestrebt und die Obergrenze nach § 17 BauNVO von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausgeschöpft. Mit einer GRZ von 0,3 ist sichergestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Regelung nach § 19 (4) BauNVO gut die Hälfte der Baugrundstücke unversiegelt bleibt und begrünt werden muss (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

2.2.4.) Festsetzungen zur Gestaltung

Mit Festsetzung von Gestaltungsregeln soll ein harmonisches Einfügen in den Ort gesichert werden. Dabei wird vor allem das Prinzip des geneigten Steildaches als Ortsbildprägend aufgegriffen. Auch die Dächer des neuen Wohngebäudes (Hauptanlage) soll in den regional gebräuchlichen Formen (d.h. Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer) mit einer ortsüblichen Dachneigung im Bereich von 25 bis 45 Grad ausgeführt werden. In einem Bereich von 25 bis 45 Grad Neigung ist sichergestellt, dass das Dach als Ziegel- / Pfannendeckung ausgeführt werden kann. Alternativ wird aus ökologischen Gründen die Möglichkeit eröffnet, das Gebäude mit begrüntem Flachdach zu errichten.

Um das Prinzip des geneigten Daches gegen unproportionierte Dachaufbauten zu sichern, wird die Größe und vor allem die Anordnung von Gauben bezogen auf die Kanten der Dachfläche geregelt. Die festgelegten Abstände zu First (mindestens 0,8 m), Traufe (mindestens 0,5 m) und den seitlichen Kanten der Dachfläche (mindestens 1,5 m) sind jeweils von den sichtbaren Kanten aus zu messen. Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube zudem mindestens 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben, um zu verhindern, dass eine zweigeschossig wirkende Wand entsteht.

Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen nicht erfasst, für sie gelten offenere Festsetzungen. Größere Anlagen über 16 qm Grundfläche sind jedoch grundsätzlich auch mit einem geneigten Dach oder ebenfalls mit einem begrünten Flachdach auszustatten, da ihnen eine gewisse prägende Wirkung zukommt.

2.3.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Insgesamt werden 750 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 225 qm überplant.

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>	<i>Zul. Versiegelung</i>
Plangebiet (Baugrundstück)	750 qm	0,3	225 qm	338 qm
Gesamtgebiet	750 qm		225 qm	338 qm

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Gemeindestraße Häuslerei gesichert. Eine signifikante Mehrbelastung ist durch die Neubebauung mit einem Wohngebäude nicht zu erwarten.

Grundstückszufahrten sind bis max. 5,00 m zulässig, allerdings werden Anbindegenehmigungen an den öffentlichen Grund in jedem Fall vorerst nur für eine Auffahrt erteilt. Sollte sich im Laufe der Zeit zeigen, dass eine weitere Zufahrt benötigt wird, kann diese zu gegebener Zeit beantragt werden.

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich auf einem bereits mit einem Wohngebäude bebauten und damit voll erschlossenen Grundstück (Häuslerei Nr. 15). Die Erschließung (Trink- / Schmutzwasser, Strom, Gas) kann über die bestehenden Anlagen gesichert werden. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

Der Geltungsbereich ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage des WBV (Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale) und zentrale öffentliche Abwasseranlage des AZV (Abwasserzweckverband Sude-Schaale) erschlossen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist aus dem vorhandenen Gasnetz der HanseGas GmbH über einen Gasanschluss möglich.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Derzeit wird das Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück versickert.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Für das Plangebiet wie auch für die umliegenden bestehenden Wohngebäude an der Häuslerei besteht derzeit keine normgerechte Löschwasserversorgung, da der Standort außerhalb des 300 m Radius der vorhandenen Löschwasserentnahmestellen liegt. Derzeit wird für die Gemeinde Vellahn eine Brandschutzbedarfsplanung erstellt, auf deren Grundlage weitere Erschließungsmaßnahmen zu bestimmen sein werden, so dass für das Plangebiet von einer eigenständigen Löschwasserversorgung ausgegangen wird. Möglich sind grundsätzlich Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder - Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Eine private Löschwasserversorgung ist als Nebenanlage nach § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zulässig und bis zur Nutzungsaufnahme vom Vorhabenträger herzustellen. Die Durchführungsverpflichtung zur Errichtung einer solchen Anlage wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Die Errichtung / Verpflichtung zur Vorhaltung einer eigenständigen Löschwasserbevorratung kann im Falle eines Versorgungsnachweises im Rahmen einer Gesamtplanung für die Ortslage Vellahn entfallen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist aus dem vorhandenen Gasnetz der HanseGas GmbH über einen Gasanschluss möglich.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Wohnungsversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Das Vorhaben dient dem Eigenbedarf der örtlichen Bevölkerung.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Beschränkung auf einen bereits siedlungsnah intensiv genutzten Bereich nicht erheblich berührt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 225 qm wird der Grenzwert des § 13b BauGB bei weitem unterschritten. Nach § 13b BauGB gelten in diesem Fall angesichts der angrenzenden Ortslage Eingriffe nach § 1a (3) BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt. Durch die Arrondierung bzw. Nachverdichtung des Siedlungsbereichs

können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend auf durch den Siedlungsbereich vorgeprägten Flächen berücksichtigt werden. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die zugelassene Nutzung entspricht den in der Umgebung vorhandenen, so dass es nicht zu Nutzungskonflikten kommen wird. Der Gebietserhaltungsanspruch der Nachbarschaft wird berücksichtigt.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die Nachverdichtung entsteht zusätzlicher Verkehr, der jedoch auf den bestehenden Gemeindestraßen nicht ins Gewicht fällt.

4.) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4.1.) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von vorgeprägten Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

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

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch die zugelassene Nachverdichtung zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung auf einzelnen kleineren Teilflächen verlorengehen. Durch die Festsetzung einer moderaten GRZ wird die zukünftig weitere Versiegelung jedoch wirksam und eindeutig begrenzt (mit max. Grundfläche: 225 qm und max. Versiegelung 338 qm). Angesichts des angrenzend bestehenden Baurechts sowie der Lage in einem siedlungsnah genutzten Hausgarten werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.
- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Wohngebiet zu einer maßvollen Intensivierung der Nutzung. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Im Vergleich mit der Vorbelastung durch die bestehende Siedlungsnutzung innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet ist die Veränderung bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen nicht erheblich.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Oberbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Sorgfaltspflichten bei der Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung

regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

4.2.) Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

4.2.1.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Bodenfunktionsbereich: Lehme/ Tieflehme sickerwasserbestimmt (fb05), durch angrenzende Siedlungsnutzung anthropogen überformt
Fläche	artenarmer Zierrasen mit intensiver Nutzung als Hausgarten (zu Häuslerei Nr. 15), im Norden und Osten anschließend an Wohngebiet; keine Neubeanspruchung von naturnahen Flächen
Wasser	Keine Oberflächengewässer innerhalb oder im Umfeld des Plangebiets, Grundwasser gering geschützt; Mächtigkeit bindiger Deckschichten von < 5 m; Grundwasserleiter unbedeckt, kein Wasserschutzgebiet,
Klima/ Luft	Die bestehenden Rasen- und angrenzenden Siedlungsflächen nehmen im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne von Kaltluftentstehungsgebieten ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme/ Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Das Plangebiet besteht als artenarmer Zierrasen (Nutzung als Hausgarten für Wohnhaus Häuslerei Nr. 15) innerhalb des Siedlungsbereichs und ist durch die umgebende Bebauung mit intensiv genutzten Freiflächen (Hausgärten) sowie die westlich angrenzenden Ackerflächen geprägt. <i>Vögel:</i> Durch die allgemeine Siedlungsprägung, das Fehlen größerer Gehölze sowie allgemein das Pflegeregime ist von starken Störungen auszugehen, so dass nur mit den im Siedlungsraum allgemein anzutreffenden Allerweltsarten zu rechnen ist. Nach Umweltkartenportal des Landes M-V liegt in dem durch das Plangebiet betroffenen Quadrant ein besetzter Horst eines Weißstorchs. Da Grünlandflächen nicht betroffen sind, sind keine Auswirkungen auf die Nahrungsgrundlage zu erwarten. <i>Reptilien:</i> Streng geschützte Reptilienarten sind auf den intensiv genutzten Rasen- und angrenzenden Siedlungsflächen nicht zu erwarten. <i>Amphibien:</i> Gewässer mit einer Eignung als Nahrungs- und/ oder Reproduktionshabitat für Amphibien sind innerhalb oder im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.
Landschaft	Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft um Wittenburg (V 2 – 14), Bewertung: mittel bis hoch. Das Landschaftsbild ist durch die umgebenden Bebauungen und Infrastruktureinrichtungen siedlungsgeprägt. Das Plangebiet liegt randlich eingebunden im Siedlungsraum und beeinträchtigt keine wertvollen Sichtbeziehungen.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Erholung: keine öffentliche erholungsrelevante Struktur, angrenzende Wohnnutzung mit Hausgärten Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und Nutzung bestehender Infrastruktur erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein

Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Es sind keine historischen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder daran angrenzend vorhanden.

4.2.2.) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll eine Stärkung der bestehenden Wohnbebauung durch Ergänzung bzw. Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich (bisheriger Hausgarten) ermöglicht werden. Durch den Bau eines zusätzlichen Wohngebäudes soll den Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung entsprochen (Eigennutzung durch Familie des Vorhabenträgers) und zugleich eine Neuinanspruchnahme von bisher gänzlich unbeanspruchten Flächen – im Sinne des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB – verhindert werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Vom Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Fließ-, Stand- und Küstengewässer sind nicht betroffen, für den Grundwasserkörper sind auf Grund der umgebenden Siedlungsprägung und des geringen Vorhabenumfangs keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Klima/ Luft	Vom Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar.
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	Die Rasenfläche soll mit einem zusätzlichen Wohngebäude bebaut werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung als Hausgarten sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und die daraus resultierende Artenarmut ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter auszugehen.
Landschaft	Vom Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Vom Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar, die angestrebte Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	nicht betroffen

4.2.3.) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so dass die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1a BauGB darstellt, die geeignet ist, eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Damit stellt die Planung einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher. Die Schonung des Bodens wird durch eine vergleichsweise moderate bauliche Dichte, die die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausschöpft, unterstützt. Auch unter Berücksichtigung der Regelung nach § 19 (4) BauNVO bleibt damit gut die Hälfte der Baugrundstücke unversiegelt bleibt und muss begrünt werden (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück und wird versickert.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind schon angesichts des überaus kleinen Geltungsbereichs nicht darstellbar.

4.2.4.) Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumschutz ist durch § 18 NatSchAG M-V festgelegt. Nach § 18 NatSchAG M-V betrifft der gesetzliche Baumschutz jedoch nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden). Davon ausgenommen sind zudem unter anderem Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie) sowie sämtliche Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Im Plangebiet befinden sich damit keine gesetzlich geschützten Bäume.

4.2.5.) Belange des Artenschutzes

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Für bauliche Maßnahmen relevant sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG, demnach ist es verboten,

1. wild lebenden 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Grundsätzlich ist dabei festzustellen, dass nicht bereits die Bebauungsplanung, sondern erst der Vollzug dieser Planung im Rahmen der Erteilung der Zulassung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Um jedoch die Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Abschichtung

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG verweisen dabei auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung für „besonders geschützte Arten“, woraus sich letztlich die zu überprüfende Artenkulisse ergibt, lässt sich § 7 BNatSchG entnehmen. Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 gehören bei Freiflächen des Siedlungsbereichs lediglich die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien zu den zu erwartenden Standard-Artengruppen. Im Plangebiet sind für Reptilien keine geeigneten Nahrungs- und/ oder Reproduktionsräume vorhanden, sodass ein Vorkommen der Arten im Plangebiet (auch zur Überwinterung) nicht zu erwarten ist. Fledermäuse können angesichts fehlender Gebäude / Altbäume für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Bodenbrütende Vögel, speziell Kulturfolger und Ubiquisten, finden v.a. in den randlichen Bereichen des Hausgartens potenziell ausreichende Lebensbedingungen vor. In der nachfolgenden Tabelle werden, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Zusammen mit den relevanten Vogelarten werden diese im Anhang genauer untersucht.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konfliktpotenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus, Schweinswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fledermäuse	alle Arten	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fische	Baltischer Stör, Nordseeschnäpel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konfliktpotenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammolch	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld ausschließen		nein
Weichtiere	Zierliche Teller-schnecke, Gemeine Flussmuschel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld ausschließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld ausschließen		nein
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld ausschließen		nein
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillender Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld ausschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld ausschließen		nein

Prüfrelevante Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I für M-V (Datengrundlage LUNG Stand: Juli 2017)

Konfliktermittlung und -bewertung

Im Rahmen der Konfliktermittlung und -bewertung sind nach der Abschichtung als relevante Arten zu betrachten: bodenbrütende Vogelarten.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, welche zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- baubedingte Ursachen
- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zudem zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen: Während der Bautätigkeiten ist mit einem temporär erhöhten Lärmpegel sowie mit verstärkter menschlicher Präsenz und Baumaschinen bzw. Lieferfahrzeugen zu rechnen. Baubedingten Wirkungen z.B. Störungen und Tötungen bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk kann durch Beachtung entsprechender Sorgfaltspflichten begegnet werden. § 39 BNatSchG sieht zum Schutz des Brutgeschehens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor, sodass spezifische Festsetzungen hierzu im Rahmen der Bauleitplanung entbehrlich sind. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Allgemein gilt, bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planumsetzung wird es nur partiell im Bereich der Gebäudegrundfläche zu einer Nutzungsänderung innerhalb des Plangebiets kommen. Grundsätzlich werden die Gebäudenahen Freiflächen auch zukünftig als Hausgarten anzusprechen sein. Durch die verbleibende Hausgartenfläche vor allem im Westen (Flst. 80/43) bleiben gute Lebensbedingungen für die Artengruppe insgesamt erhalten, so dass keine negative Veränderung der Artenzusammensetzung im Bereich der Avifauna zu erwarten ist. Die mit der menschlichen Präsenz einhergehenden Störungen werden sich geringfügig erhöhen, dabei wird das Maß der vorhandenen Störungen jedoch nicht erheblich überschritten. Darüber hinaus gehende Änderungen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen. Insbesondere störungstolerante Arten, Kulturfolger und Ubiquisten werden damit auch zukünftig innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets anzutreffen sein, so dass sich der jeweilige Erhaltungszustand der lokalen, im Siedlungsbereich vorkommenden Arten nicht verändern wird. Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern können, sind auf der Ebene der anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen (d.h. solcher im Sinne der Bodenordnung) im Siedlungsbereich nicht zu erkennen.

Auch für bodenbrütende Vogelarten ist damit keine tiefergehende Betrachtung notwendig, da es im Rahmen der Umsetzung nicht zu einer generellen Nutzungsänderung kommen wird.

Gemeinde Vellahn,
September 2020