



Abbildung 1: Übersichtskarte Vorhaben (DTK25)

Amt Grabow

Landkreis Ludwigslust-Parchim
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“

-Vorentwurf-

Inhaltsverzeichnis

1	Ursprungsplan	1
2	Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung	1
3	Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung	2
4	Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung	2
5	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
6	Lage und Darstellung der Änderungsbereiche.....	5
7	Planungsinhalte und einzelne Festsetzungen	5
8	Grünordnung	7
9	Artenschutzrechtliche Voreinschätzung.....	8
10	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	8

1 Ursprungsplan

Nach Durchführung des entsprechenden Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan Nr. 2 „WB 2 Bresegarder Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit den Anlagen 1 (Immissions-prognose-Verkehrslärm) und 2 (Grünordnung) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gemäß der Zuständigkeit nach § 6 Abs.1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Bauausführungsgesetz-AG-BauGB M-V), vom 30. Januar 1998 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL.Nr. 2130-4) zur Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB genehmigt.

Mit Beschluss vom 17.02.1998 wurde der Bebauungsplan Nr. 2 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Durch den Bescheid vom 04.05.1998 erfolgte die Genehmigung dieses Bebauungsplans, welcher seit dem 27.07.1998 rechtskräftig ist.

Die Gemeinde Eldena beabsichtigte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Abhängigkeit der ihr übergeordneten Unterzentren Grabow und Dömitz Aufgaben der Gewerbe- und Wohnflächenausweisung zu übernehmen, auch die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen konnten. Die Gemeinde hatte für die umliegenden Dörfer eine überörtliche Bedeutung und musste eine Reihe von Versorgungsfunktionen mit übernehmen. Es bestand somit der Bedarf zur Überplanung von Flächen. Weiterhin sollte aus städtebaulicher Sicht die Bresegarder Straße eine Abrundung erhalten.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des F- Planes wurde dieses Gebiet entwickelt. Es umfasst eine Gesamtgröße von ca. 9,5 ha. Ausgewiesen wurden Mischgebiete (MI), Allgemeine Wohngebiete (WA), Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung. Auf dieser Grundlage wurde mit der Umsetzung der Planung begonnen.

2 Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung

In der Umsetzung des B Planes traten Differenzen zwischen der genehmigten Satzung des B-Planes, der vorliegenden Erschließungsplanung und der Bebaubarkeit von einzelnen Grundstücken auf. Zur Baurechtlichen Klärung und der weiteren Bebauung sollte der B Plan im Zuge einer vereinfachten 1. Änderung auf der Grundlage des Erschließungsplanes wie folgt überarbeitet werden:

1. Veränderung in den dargestellten Straßenprofilen und der Lage der Achsen
2. Überprüfung Bebaubarkeit der Parzellen 35 und 48
3. Entfall der Regenbecken, Ausweisung von Bauplätzen bzw. einer Grünfläche
4. Ausgewiesene Stellplätze lt. B-Plan in den Planstraßen sind zu ändern
5. Gebiet MI-a1 zwischen Planstraße B und dem bisherigen Standort Regenrückhaltung gelegen und nördlich in Richtung Planstraße C angrenzende MI-Gebiet ist eine Veränderung der Geschossigkeit zur baurechtlichen Absicherung vorzunehmen
6. Reihenhausbauung ist in Folge der veränderten Straßenachsen in westliche und südliche Richtung zu verschieben und die Tiefe der Baugrundstücke wird verringert
7. Es gelten die ursprünglich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, in Bezug auf den Entfall der Regenrückhaltebecken erfolgt eine Anpassung

Die Grundzüge des B-Planes Nr. 2 wurden durch die 1. Änderung nicht berührt.

3 Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung

Aufgrund von Problemen im Ankauf eines Baugrundstückes im Ursprungsbebauungsplan mit festgesetzter Dachneigung von 36-46 Grad hat die Gemeinde für mehr Flexibilität zukünftiger Bauherren die 2. Änderung beschlossen.

Ziel war es, eine Dachneigung von 25-46 Grad für die Sattel- und Walmdächer zuzulassen. Die Änderung erfolgte im Teil A der Planzeichnung. Durch die 2. Änderung wurden die Grundzüge des B-Planes Nr. 2 in keiner Weise berührt.

4 Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung

Eine Umsetzung der damaligen Planung, die auch unter anderem auf die Entwicklung von Mischgebietsflächen zielte, fand nicht statt. Da ein diesbezüglicher Bedarf in der Folge nicht erkennbar war, haben die Gemeindevertreter nun aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen in ihrer Gemeinderatssitzung am 09.12.2021 für diese Bereiche eine Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes „WB 2 Bresegarder Straße“ beschlossen. Dieses wurde als einzig realistische und kurzfristig erschließbare Lösung festgestellt.

Nach § 1 Abs.5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern.

Es wurden folgende Planungsziele für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „WB 2 Bresegarder Straße“ angestrebt:

1. Änderungen bauörtlichen Vorschriften- Vereinfachung,
2. Kleinteilige Änderungen bzw. Anpassungen von Erschließungsanlagen
3. Änderungen von Gebietsausweisungen

Bezüglich der nachgefragten Bebauungsmöglichkeiten in Teilbereichen stellt sich eine Anpassung des Festsetzungsgefüges heraus. Es sollen erweiterte Möglichkeiten für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Die zwei südöstlich liegenden Mischgebietsflächen sollen zukünftig als allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Geplant ist auch die Realisierung von Klein- und Kleinstwohnformen (Tiny Houses). Sie sind als alternative Wohnform von individuellen Anforderungen geprägt.

Bei der Begehung der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass sich inzwischen die angrenzenden Waldflächen südlich ausgeweitet haben. Es besteht aber keine direkte Betroffenheit. Hier geht es insbesondere um die Einhaltung des vorgeschriebenen Abstandes von 30 m (Waldabstand). Nach Anfrage beim Forstamt Grabow wurden die Waldgrenzen definiert und in der vorliegenden Änderung berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebieten ist die Lage des Spielplatzes neu zu überdenken und der Wanderweg zwischen der Planstraße E und A wird in Richtung Osten verschoben.

Die Planstraße E wird mit der Planstraße D direkt verbunden und somit entfällt der Wendehammer. Hinsichtlich der Vereinfachung und Flexibilität für zukünftiger Bauherren werden die gestalterischen Festlegungen überplant.

5 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eldena in der genehmigten Fassung vom 19.09.1996 stellt das Plangebiet derzeit als Allgemeine Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Damit wäre Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nur teilweise gegeben. Um die beabsichtigte Entwicklung zu gewährleisten, wird der F-Plan daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs 3 BauGB geändert.

Für die Planung werden insbesondere die folgenden Vorschriften unmittelbar und vollständig wirksam:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110)

Nach grundsätzlicher Abstimmung der Planung insbesondere im Bauausschuss der Gemeinde, erfolgte für die 3. Änderung Bebauungsplan „WB 2 Bresegarder Straße“ der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 09.12.2021.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Grabower Amtsanzeiger“ -Amtliches Mitteilungsblatt des Amtes Grabow- am 04.02.2022 erfolgt. In der Bekanntmachung ist hingewiesen worden, dass der Termin einer Öffentlichkeitsbeteiligung gesondert bekannt gemacht wird.

In die Grundzüge der Planung wird mit den Planungszielen der vorliegenden 3. Änderung eingegriffen. Die Gemeinde kann somit das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht anwenden.

Es erfolgt eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der 3. Änderung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in Form einer Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs.1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung sind während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Für eine angemessene Verlängerung der öffentlichen Auslegung wird keinerlei Veranlassung gesehen.

Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist der Hinweis zu geben, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass aber nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 unberücksichtigt bleiben.

Daneben sind die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch in das Internet einzustellen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

In das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB entsprechend eingebunden.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), wird die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 Bresegarder Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach entsprechender Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen. Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen ist mitzuteilen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 Bresegarder Straße“ rechtskräftig.

Jedermann kann die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen sowie sich im Internet informieren.

Nach Abschluss des Verfahrens ist beabsichtigt, eine sogenannte interne Arbeitsfassung aufgrund der 3. Änderung anzufertigen, um den Umgang mit dem Bebauungsplan für die Bauantragsteller und Bauaufsichtsbehörden zu erleichtern.

Auf die Möglichkeiten der Anwendung des § 33 BauGB -Vorhaben während der Planaufstellung- wird ausdrücklich hingewiesen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebau der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

6 Lage und Darstellung der Änderungsbereiche

Die hier vorgesehenen Änderungen liegen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insbesondere die Flächen im südlichen sowie südöstlichen Teil des B Plans sind davon erfasst. Die ausgewiesenen MI Gebiete werden als WA Gebiete festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet sind Änderungen aufgrund einer südlich gelegenen Waldfläche gemäß § 2 LWaldG M-V zu treffen. Die Waldfläche hat sich in der Zeit von 1998 bis heute weiter an das B-Plan Gebiet entwickelt. Um den gesetzlich nach § 20 LWaldG M-V vorgeschriebenen Waldabstand von 30m ist zu berücksichtigen, sind die Bebauungsgrenzen entsprechend anzupassen.

Die mittig im Gebiet liegende Planstraße E wird geringfügig geändert und erhält einen Anschluss an die Planstraße D.

Der geplante Wanderweg im östlichen Teil verläuft nun in seiner Wegeführung von der Planstraße B in Richtung Planstraße A.

Die öffentliche Grünanlage mit Zweckbestimmung Spielplatz am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird auf die nördliche Seite der Waldabstandsgrenze im südwestlichen Plangebiet verlegt.

Die einzelnen Festsetzungen der 3. Änderung werden durch farbige Darstellung und unter Verwendung der entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) auf der Fassung des Ursprungsplans mit der 1. und 2. Änderung vorgenommen. Entfallende Festsetzungen werden durch Auskreuzen in rot deutlich gemacht.

Änderungen, die sich auf Festsetzungen textlicher Natur beziehen, betreffen auch das gesamte Bebauungsplangebiet.

7 Planungsinhalte und einzelne Festsetzungen

Die allgemeinen Ziele der Planung wurden unter Kapitel 4. Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung grundsätzlich erläutert. Im Folgenden werden die einzelnen Festsetzungen entsprechend dargestellt und begründet.

Der Bebauungsplan sieht für die 3. Änderung insbesondere die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen vor, welche der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen soll. So sollen die Mischgebiete (MI) im südlichen Geltungsbereich nun als allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt werden.

Dabei sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Zur Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Sicherung einer angemessenen Wohnruhe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen auszuschließen:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Dabei soll die Erschließung von Flächen einer Nutzung mit Wohnzweck vorbehalten bleiben.

Generell wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete 7 und 8 festgesetzt. Damit soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefördert und trotzdem eine flexible Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Als Bauweise wird auf den beiden neu ausgewiesenen Wohnbauflächen eine offene und geschlossene Bauweise festgesetzt, um auch größere Gebäudekomplexe zu ermöglichen.

Für die weitgehend freizügige Bebauung in den sonstigen allgemeinen Wohngebieten (WA 2 bis WA 6) wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 (II) begrenzt. Damit ist in diesen Bereichen auch die Errichtung eingeschossiger Gebäude möglich. Unabhängig davon ist auf die Regelungen des § 2 der LBauO M-V, zur Bestimmung der Vollgeschosse hinzuweisen, die auch bei einem „normalen“ Einfamilienhaus mit Dachausbau sehr schnell ein zweites Vollgeschoss entstehen lassen.

Es werden keine Einschränkungen gegenüber den Regelungen des § 17 BauNVO getroffen. Somit bleiben auch die Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der GRZ mit Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erhalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Einschränkung gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO erfolgt zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs insbesondere auf den Anliegerstraßen. Die Sicht auf schutzbedürftige Verkehrsteilnehmer wäre bei einer häufigen Anordnung von Garagen und Carports direkt an der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) nicht gewährleistet und ist gemäß Garagenverordnung vom 8. März 2013 (GarVO M-V) ohnehin nicht zulässig.

Für nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten wird diese Einschränkung nicht festgesetzt. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden Windkraftanlagen auch geringer Größe als Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der damit verbundenen Immissionsbelastungen, die im Rahmen eines intensiv bebauten überwiegenden Wohngebiets nicht zumutbar für die Anwohner wären.

Regelungen zur Größe der Baugrundstücke werden nicht getroffen, da keinerlei Anlass dazu gesehen wird. Die Baugrenzen werden weitgehend dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinien angepasst und auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Die festgesetzten Abstandsflächen zum bestehenden Wohngebiet an der Bresegarder Straße sowie entlang der Bepflanzung am westlichen Geltungsbereich des Ursprungsplans werden nicht verändert. Lediglich in den Abstandsbereichen der Planstraße A und Planstraße F werden einschränkende Festsetzungen getroffen.

Weiterhin wird im südlichen Bereich des Bebauungsplans, die zulässige Bebauungsfläche an die tatsächliche Waldgrenze südlich des Geltungsbereiches und den damit verbundenen, gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m angepasst.

Im Sinne einer optimierten Grundstücksnutzung wird der örtliche Hauptweg abweichend entsprechend angepasst. Ebenso wird die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz auf einer Fläche entlang der Waldabstandsfläche im südlichen Teil des Gebietes neu festgesetzt.

Die öffentliche Erschließung des Gebietes erfolgt primär über die vorhandene Zufahrt Dömitzer Straße. An diese Anbindung schließt sich im Plangebiet eine zweckmäßige Ringerschließung über die Planstraßen A, B, C, D, E und F an, die bereits im Ursprungsplan angelegt waren. Zur Verbesserung der Erschließung im Gebiet selbst wird eine direkte Verbindung zwischen der Planstraße B und D vorgesehen.

Die Ausweisung einer Tempo-30-Zone im Plangebiet wird empfohlen und soll daher verkehrsrechtlich umgesetzt werden. Diese Regelung entspricht dem Erschließungs- und Nutzungscharakter des Gebietes.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Carports im Sinne der §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO sowie private und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Pflanzungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Im Rahmen der vorzunehmenden Änderungen ergeben sich neue Konstellationen hinsichtlich des Kompensationsbedarfes von Umwelteingriffen, die durch eine Aktualisierung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu bewältigen sind. Die Festsetzungen zum Ausgleich der mit der Planungsänderung ermöglichten Eingriffe sowie die Betrachtung zu den artenschutzrechtlichen Sachverhalten werden im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt (Anhang 1).

Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) sind weiterhin Änderungen vorgesehen. Dort soll zukünftig die Erschließung für minimalistische Wohnformen, sogenannte „Tiny Houses“, ermöglicht werden. Die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen soll in diesem Bereich 55m² betragen. Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück darf durch überdachte sowie nicht überdachte Außenwohnbereiche (Terrassen), die Hauptanlagen sind, um bis zu 15m² je Baugrundstück überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,50 m über Gelände. Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches.

Die Größe eines Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet (WA 6) darf ein Mindestmaß von 120m² nicht unter- und ein Höchstmaß von 250m² nicht überschreiten.

8 Grünordnung

Die durch das Vorhaben auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft müssen im Sinne der Eingriffsregelung nach §§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie §§ 1a und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) naturschutzfachlich ausgeglichen werden.

Eine umfangreiche Bilanzierung der Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht zur 3. Änderung des B-Plans zu entnehmen (Anhang 1). Dieser kommt zu dem Schluss, dass es bilanziert betrachtet, unter Einbeziehung aller genannten Änderungen, zu keinem umweltfachlich zu kompensierenden Eingriff, sondern lediglich zu einer Verlagerung der in der Ursprungsplanung bereits umweltfachlich genehmigten Eingriffe in andere Standorte im Geltungsbereich des B-Plans kommt.

Insgesamt werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen und es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung.

Die nicht von den Änderungen betroffenen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin gültig und finden weiterhin Anwendung.

Die Gemeinde kommt zu dem Schluss, dass die Planung die erforderlichen Umweltbelange ausreichend berücksichtigt und umweltbezogene Auswirkungen gering bleiben bzw. ausgleichbar sind.

9 Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Daher muss der Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände auszuschließen wurden im Rahmen des Umweltberichtes (Anhang 1) eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung vorgenommen und folgende Artenschutzmaßnahmen festgelegt:

Tabelle 1: Übersicht der artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungsmaßnahmen

Bezeichnung	Zeitfenster	Beschreibung
Vermeidungsmaßnahme 1 (V_A 1): Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen	Von Baubeginn bis Bauende	Verzicht auf Bautätigkeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeit im gesamten Vorhabengebiet. Baubeginn ab 1 Std. nach Sonnenaufgang, Bauende bis 1 Std. vor Sonnenuntergang.
Vermeidungsmaßnahme 2 (V_A 2): Fledermausgerechte Beleuchtung zur Vermeidung der Störung von Fledermäusen durch künstliches Licht	dauerhaft	Eine nächtliche Beleuchtung ist fledermausgerecht zu gestalten: - Leuchtquellen sind auf ein minimal notwendiges Maß reduzieren - Streulicht ist zu minimieren (gerichteter Strahl nach unten, niedrige Lampenpfosten, Abschirmung) - Leuchtstoff: LED, weißes und blaues Licht vermeiden - Wellenlängen > 550 nm sollten dominieren - Farbtemperatur möglichst < 3000 K
Vermeidungsmaßnahme 3 (V_A 3): Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse	1. Oktober bis 28. Februar	Rodungs- und/oder Schnittmaßnahmen an Bäumen und anderen Gehölzen sind außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit (1. März – 30. September) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen

10 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Da sich die beabsichtigten Änderungen in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Gemeinde bewegen, sind keinerlei weitere Maßnahmen zur Sicherung der Planung notwendig oder beabsichtigt.

Verfasser Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „WB 2 – Bresegarder Straße“:

PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitektin Elke Ringel

Dehmelstraße 4, 18055 Rostock
TEL.: 0381 865128-0,
FAX: 0381 865128-21
E-MAIL: mail@plan-akzent.de
Bearbeitende: David Horn, Elke Ringel



Eldena, den.....

Bürgermeister.....