

lars hertelt |

Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

Gemeinde Wittenhagen OT Abtshagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 2 „Seniorenzentrum“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage

(§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Seniorenzentrum" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 13a in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie aufgrund § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Seniorenzentrum", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erlassen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

Zulässig sind:

Wohngebäude, die dem Wohnen älterer Menschen dienen und die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sowie Räume für das Pflegepersonal, für Dienstleistungen, die ergänzend diesem Zweck dienen wie Räume für Physiotherapie, Fußpflege, Friseursalon oder ärztliche Betreuung. Zusätzlich ist die Errichtung einer Hausmeisterwohnung in Verbindung mit der ausgeübten Hauptnutzung als Seniorenwohnen zulässig,

die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung notwendigen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

Anlagen für die regenerative Energiegewinnung.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigerweise versiegelten Fläche wird durch Darstellung der Grundflächenzahl festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird festgelegt durch die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie ergänzend durch die absolute Gebäudehöhe.

Die absolute Gebäudehöhe darf überschritten werden durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine und Antennen. Zusätzlich darf die absolute Gebäudehöhe um maximal 1m überschritten werden durch PV-Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis zu 75m zulässig sind.

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

Im Baugebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Überdachungen (überdachte Stellplätze / Carports) zulässig.

II) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB (II.1) und 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.

II.2) Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel durchzuführen.

Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

II.3) Artenschutz bei Baumaßnahmen

Lässt es sich nicht vermeiden, dass Bau- oder Fällarbeiten im Rahmen der gesetzlich geregelten Zeiten beginnen, ist eine ökologische Baubegleitung einzuschalten. Diese hat mögliche Habitatflächen von Bodenbrütern zu kontrollieren, bevor diese beschädigt oder entfernt werden.

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 „Seniorenzentrum“, Gemeinde Wittenhagen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundsätze	5
1.1. Geltungsbereich / Lages des Plangebiets / Vorhabenträger	5
1.2. Ziele der Planung	5
1.3. Zu berücksichtigende Belange	6
1.4. Verfahren	6
1.5. Übergeordnete Planungen	7
1.5.1. Erfordernisse der Raumordnung	7
1.5.2. Flächennutzungsplan	8
1.6. Zustand des Plangebietes	9
1.6.1. Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	9
1.6.2. Schutzgebiete und Objekte	10
2. Städtebauliche Planung	12
2.1. Nutzungskonzept	12
<i>Art der baulichen Nutzung</i>	13
<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	14
<i>Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche</i>	14
Flächenbilanz	14
• inkl. Anlagen nach § 19 (4) BauNVO	15
Erschließung	15
Verkehrliche Erschließung	15
Ver- und Entsorgung	15
Auswirkungen	16
Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	16
Auswirkungen auf Natur und Umwelt	16
Allgemeines	16
Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	17
Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
Eingriffsbewertung	19
Zusammenfassung	20
Anlage 1 - Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)	21

1. Grundsätze

1.1. Geltungsbereich / Lages des Plangebiets / Vorhabenträger

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Abtshagen in der Gemeinde Wittenhagen. Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.2 „Seniorenzentrum“ umfasst die Flurstücke 35/7 (teilw.) und 35/11 der Gemeinde Wittenhagen, Gemarkung Abtshagen, der Flur 2 mit insgesamt gut 0,5 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einem digitalen Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom Oktober 2018. Vorhabenträger der Planung ist die Ambulanter Pflegedienst Beeskow GmbH, Amtsweg 12, 18510 Wittenhagen / OT Abtshagen, vertreten durch Frederic Beeskow.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot umrandet)

1.2. Ziele der Planung

Mit dem Vorhaben wird die örtlich bestehende Pflegediensteinrichtung mit betreutem Wohnen und angeschlossener Tagesbetreuung erweitert. Stadträumlich dient das Vorhaben der Arrondierung des östlichen Siedlungsbereichs am Übergang zur offenen Landschaft. Der Nutzungsschwerpunkt wird weiterhin auf altersgerechtem Wohnen mit zusätzlicher Tagespflege liegen. Die Planung dient zugleich der wirtschaftlichen Absicherung der bestehenden Einrichtung.

Mit 7 kleinen barrierefreien Wohnungen mit entsprechendem Betreuungs- und Pflegeangebot entsteht ein dringend benötigtes zusätzliches Betreuungsangebot mit Tagespflege und Therapiebereich für die Gesamtanlage. Mit der Erweiterung kann die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt werden bzw. die bestehende Einrichtung zusätzliche Möglichkeiten (Therapieraum) erhalten. Mit dem zusätzlichen Angebot, den erweiterten Räumlichkeiten und den damit verbundenen flexibleren Einsatzmöglichkeiten des Personals werden zusätzlich die

bestehenden Arbeitsplätze gesichert.

Der Standort liegt in 160m Entfernung zentral am Rande der Ortslage Abtshagen und bietet mobilitätseingeschränkten Personen einen guten Zugang zu den örtlichen Angeboten (Einzelhandel, Gastronomie und Bus-Haltestelle). Teilen der örtlichen Bevölkerung wird mit dem Vorhaben perspektivisch auch im Alter ermöglicht, bestehende Sozialkontakte weiterhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Alterung der Gesellschaft wird allgemein breit diskutiert. Mit steigendem Alter nimmt auch die Wahrscheinlichkeit einer Erkrankung und damit die Häufigkeit einer umfassenden Pflegebedürftigkeit deutlich zu. Diesem Bedarf soll mit der Planung örtlich begegnet werden.

Die Lebenserwartung der Menschen steigt kontinuierlich an. Laut Prognose der „5. Bevölkerungsprognose Bevölkerungsentwicklung Mecklenburg-Vorpommern bis 2040“ (Basisjahr 2017) vom 20. August 2019 verändert sich dabei die Zusammensetzung der Altersstruktur im Zeitraum 2017 bis 2040 deutlich.

Im Jahr 2017 wiesen die Anteile der Altersgruppe über 67 Jahren in Mecklenburg-Vorpommern einen Anteil von ca. 21,0 % (338.573 EW) an der Gesamtbevölkerung (1.611.119 EW) auf. Prognostiziert wird ein landesweiter Anstieg der prozentualen Anteile der Altersgruppe über 67 Jahren um etwa 9,5 % auf 30,5 %. In der regionalisierten Prognose fällt die Veränderung für den Landkreis Vorpommern-Rügen in absoluten Zahlen noch deutlicher aus. Hier geht die Landesregierung von einem Zuwachs der über 65-jährigen von 27,2% (57.255 EW) auf 35,1% (73.799) aus. Zwar ist der prozentual gesehen Anstieg im Landesvergleich etwas geringer, jedoch liegt der Ausgangswert prozentual gesehen wesentlich höher als im Landesdurchschnitt.

Mit dem Vorhaben wird der bestehende Pflegstützpunkt gestärkt und kann perspektivisch erhalten werden.

1.3. Zu berücksichtigende Belange

Neben den oben genannten Zielen sind im Wesentlichen folgende Belange mit der Planung zu berücksichtigen:

- die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse insbesondere alter und bedürftiger Menschen,
- Sicherung von Arbeitsplätzen,
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.4. Verfahren

Für das Vorhaben soll eine bestehende und mittlerweile nicht mehr genutzt Lagerhalle weichen. Angesichts der baulich vorgeprägten Lage im Siedlungsbereichs kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden (Wiedernutzbarmachung von Flächen / die Nachverdichtung). Die Arrondierungsfläche schließt dreiseitig an den Siedlungsbestand an und nutzt zur Erschließung die bereits bestehenden Erschließungsanlagen.

Bei der geringen Größe des Plangebiets wird der Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nicht erreicht. Insgesamt werden nur knapp 0,5 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 1.548 qm überplant; damit bleibt der Bebauungsplan weit unter dem Schwellenwert des § 13a BauGB. Schon aufgrund der Ausrichtung auf betreutes Wohnen ist nicht erkennbar, dass UVP-pflichtige Vorhaben errichtet werden sollen. Aufgrund des vergleichswisen großen Abstandes sind keine erheblichen Auswirkungen auf umliegende Natura 2000-Gebiete zu erkennen.

Störfallbetriebe im Gemeindegebiet und mithin angrenzend an das Plangebiet sind nicht vorhanden,

so dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.5. Übergeordnete Planungen

1.5.1. Erfordernisse der Raumordnung

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Wittenhagen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO) vom 19. August 2010,
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) ist die Gemeinde Wittenhagen als Siedlungsschwerpunkt zur Sicherung der ortsnahe Grundversorgung festgelegt (Pkt. 3.3. (4)). Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.



Abb. 2: Lage des Plangebiets (im Bereich des rotes S) im Planwerk des RREP

Das Gemeindegebiet ist flächig überlagernd als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Nach 4.1(1) RREP soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Die Siedlungsentwicklung soll nach 4.1 (2) RREP die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen ... und technischen Infrastruktur unterstützen.

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. Dabei hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Nach 4.1(7) RREP soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist nach 4.1(6) RREP grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit einer kleinteiligen Arrondierung angrenzend an das Ortszentrum (Kirche mit Nahversorgungsangebot, Bushaltestelle) entlang bereits bestehender Erschließungsstraßen wird eine kompakte Ortsentwicklung mit guter funktionaler Zuordnung gewährleistet. Durch Nutzung der bestehenden Straße wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine wirtschaftliche Nutzung öffentlicher Infrastruktur gewährleistet.

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) inhaltlich ergänzt. Im Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V wird als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Die Innenentwicklungspotenziale im

Sinne 4.1 (5) LEP M-V beinhalten ausdrücklich Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz.

Die Arrondierungsfläche schließt dreiseitig an den Siedlungsbereich an und besteht aus einer brachgefallenen baulich vorgeutzten Fläche. Alternative Flächen stehen für betreutes altersgerechtes Wohnen in der Gemeinde vor dem Hintergrund nicht zur Verfügung, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Erweiterung einer bestehenden Einrichtung für betreutes Seniorenwohnen handelt. Mit der geplanten Infrastruktur (Begegnungsstätte, Sozialstation, Arztzimmer, Fußpflege, Friseur) soll eine betriebliche Mindestgröße erreichen werden, um den Bestand weiterhin wirtschaftlich betreiben und perspektivisch sichern zu können.

Weitere Innenentwicklungspotenziale einschließlich Baulandreserven sind in der Ortslage, zumal in integrierter zentraler Lage und als Erweiterung einer bestehenden Pflegeeinrichtung, nicht verfügbar.

Die geplanten 7 zusätzlichen Wohneinheiten entsprechen aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Plätze in der Region dem Eigenbedarf (vgl. Ziel 4.1 (3) RREP, 4.2 (2) LEP M-V). Der Standort wird bereits als Pflegestation genutzt und liegt städtebaulich integriert günstig sowohl zu zentralen Versorgungsangeboten (Ladenzeile in ca. 150 m fußläufig erreichbar), zur Haltestelle der regionalen Buslinie sowie zu öffentlichen Grün- bzw. Naherholungsflächen (vgl. 5.4.3 LEP).

Mit der Planung werden die Vorgaben der Raumordnung erfüllt.

1.5.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet wie die westlich und nördlich angrenzende Fläche als GE-Gebiet ausgewiesen. Überlagernd ist mit einem Symbol eine öffentliche Verwaltung ausgewiesen.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen den Nutzungen zur Zeit der Planaufstellung. Im Gebäude der heutigen Pflegeeinrichtung war seinerzeit die Amtsverwaltung.

Die westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen sind als Wohnflächen mit einem W gekennzeichnet. Die südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen bzw. als (WA) Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet.

Die heutigen tatsächlichen Nutzungen bestehen aus Wohnnutzungen (Wohnen, Betreutes Seniorenwohnen) im Süden und Westen sowie gewerblichen Einrichtungen im Westen und Norden vergleichbar mit einer gemischten Nutzung.

Der Flächennutzungsplan enthält im Südosten die Darstellung einer Aufschüttung, die im Genehmigungsverfahren laut Ministerium für Arbeiten und Bau zu ergänzen war. Diese Aufschüttung hat die Funktion einer schalltechnischen Trennung von Gewerbe- und Wohnflächen. Zusätzlich sollte die Aufschüttung laut Begründung zum FNP auch als Ausgleichsmaßnahme für die südliche Wohnbebauung dienen. Der Schallschutz ist jedoch funktionslos, da diesseits und jenseits der Aufschüttung Wohnfunktionen bestehen. Der nördlich angrenzende Bereich des Flurstücks 35/8 ist mit einer Halle bebaut und vollflächig versiegelt. Das Grundstück ist im Besitz des Vorhabenträgers der Pflegeeinrichtung. Weiter nördlich besteht eine eher einem Mischgebiet (Stahlmontagefirma) zuzuordnende Nutzung, in deren Nachbarschaft ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können von den Darstellungen des

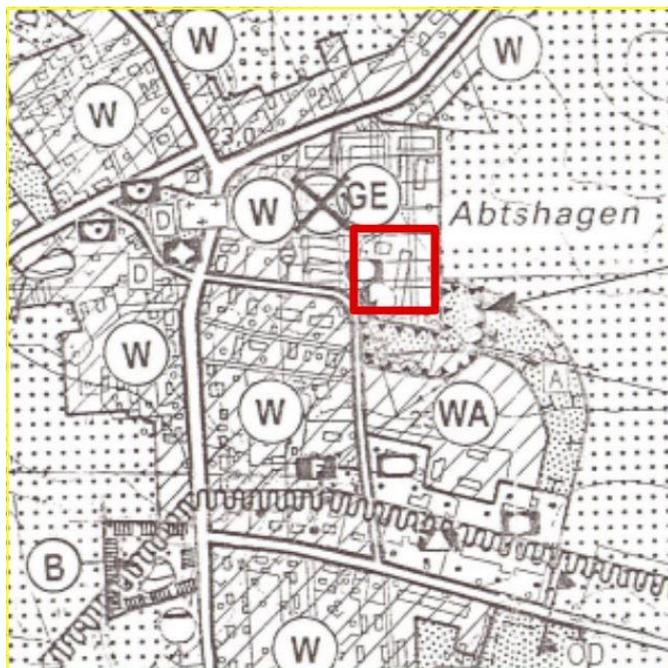


Abb. 3: Lage des Plangebiets (rotes Quadrat) im Planwerk des RREP

Flächennutzungsplans unter der Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets abweichen. Ob das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB eingehalten ist, beurteilt sich gemäß dem Leitsatz des BVerwG (Urteil vom 26. 2. 1999 - 4 CN 6/98) nach der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für den (engeren) Bereich des Bebauungsplans. Für die Frage, ob die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist, ist die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für den größeren Raum (Gemeindegebiet Ortsteil) in den Blick zu nehmen. "Zu fragen ist also, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukommt. Maßgeblich ist, ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung „im Großen und Ganzen“ behalten oder verloren hat."

Die Funktion als kommunales Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung wird durch die vergleichsweise kleinflächige Abweichung nicht in Frage gestellt, gleichzeitig scheint im näheren Umfeld des Plangebiets die Steuerfunktion des FNP zum Teil ohnehin verloren gegangen zu sein (anstatt Gewerbeflächen bestehen Wohnnutzung, soziale Einrichtung, nicht störendes Gewerbe).

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

1.6. Zustand des Plangebietes

1.6.1. Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet ist mit einer Lagerhalle bebaut und liegt am östlichen Rande der Ortslage Abtshagen in der Gemeinde Wittenhagen. Ergänzt wird der Bestand durch eine gepflegte Grünfläche, die im Osten außerhalb des Plangebiets mit einer kleinen Erdaufschüttung das Grundstück zur offenen Landschaft hin abgrenzt. Jenseits der Aufschüttung liegen Ackerflächen.

Der westlich angrenzende Bereich wird zu Wohnzwecken (Betreutes Seniorenwohnen und Wohnen) genutzt, ebenso der südliche Bereich (Wohnen), dieser ist ebenfalls durch einen künstlich aufgeschütteten Wall vom Plangebiet getrennt. Die angrenzende Fläche im Norden ist unbebaut, woran sich wiederum eine gewerbliche Nutzung anschließt.

Das Plangebiet ist über einen Parkplatz an die öffentliche Erschließung angeschlossen. Der südwestlich gelegene Parkplatz ist in Nutzung und Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Z.Z. ist er dem schon bestehenden Teil der Pflegeeinrichtung gewidmet.

Im Geltungsbereich ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

1.6.2. Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes oder -objektes im Sinne des Naturschutzrechts.

Natura 2000-Gebiete

Die Entfernung zum nächst gelegenen FFH-Gebiet DE 1743-301 *Nordvorpommersche Waldlandschaft* beträgt rund 1,5 km in nördliche Richtung. In direkter Linie gemessen ragen Siedlungsbereiche der Ortslage dazwischen.

In der Nähe zur Ortslage ist kein Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie der bestehenden Vorbelastungen durch Bebauung und die Nähe zur Ortslage sind durch die vergleichsweise kleine Arrondierung des Siedlungsbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes zu erwarten.

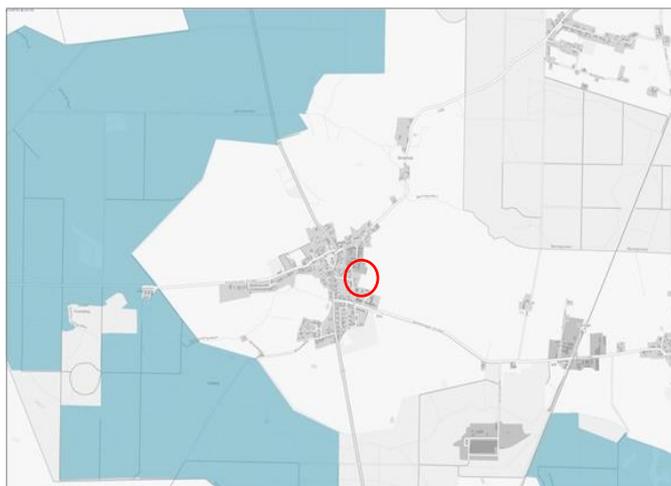


Abb. 4: Lages des Plangebiets (rot) zum FFH-Gebiet (blau)

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Naturschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten Nationalem Rechts.

Die Entfernung zum nächst gelegenen Naturschutzgebiet Nr. 22 *Abtshagen* mit einer amtlichen Flächengröße von 247 ha beträgt rund 1,5 km in nördliche bzw. zum westlich gelegenen Naturschutzgebiet Nr. 46 *Wittenhagen* mit einer amtlichen Flächengröße von 179 ha beträgt rund 1,0 km. In beiden Fällen liegen Siedlungsbereiche der Ortslage zwischen Schutzausweisung und Plangebiet.

Nach Biotopatlas des Landes M-V befinden sich im Wirkungsbereich des Plangebiets (200 m Wirkzone II nach HZE 2018) keine nach § 20 NatSchAG M-V

geschützten Biotop.

Das Plangebiet und auch angrenzende Flächensind sind kein Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V. Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

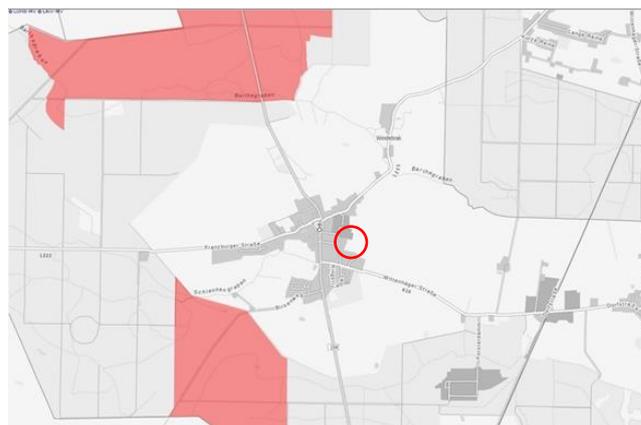


Abb. 5: Lages des Plangebiets (Kreis) zum NSG-Gebiet (rot)

Trinkwasserschutzzonen

Südlich im Bereich der Ortslage bzw. südlich der Ortslage sind die Schutzzonen II und III der Trinkwasserschutzzone MV_WSG_1844_05 Abtshagen (Nummer Beschluss 1: 40-25/78 / Datum Beschluss 1: 15.08.1978) ausgewiesen

Feldblockkataster

Das Plangebiet wird nicht landwirtschaftlich genutzt und ist nicht als Feldblockkataster erfasst.

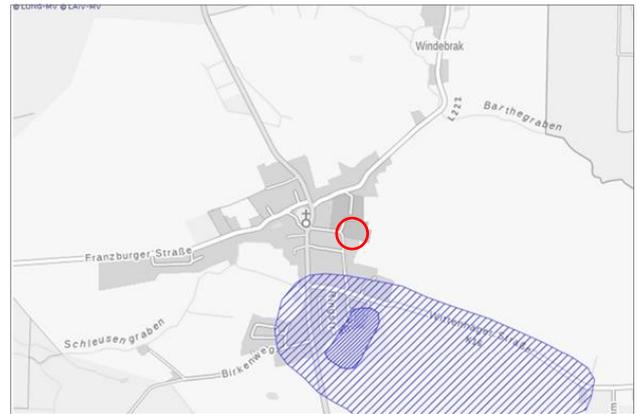


Abb. 6: Lages des Plangebiets (roter Kreis) zur Trinkwasserschutzzone (blau schraffiert)

Historische Entwicklung des Gebiets

Historische Luftfotos deuten auf eine lange bauliche Nutzung des Plangebietes hin. Das Bestandsgebäude im Plangebiet war bereits 1952 Bestandteil der Ortslage. An seiner Stelle ist der Neubau geplant.



Abb. 7: Historische Aufnahme von 1952 mit überlagernder Darstellung des Plangebiets

2. Städtebauliche Planung



Abb. 8: Städtebaulicher Entwurf 2021

2.1. Nutzungskonzept

Mit der Planung soll eine bestehende sozialpflegerische Einrichtung baulich erweitert und perspektivisch wirtschaftlich gesichert werden.

Anlagen für betreutes Seniorenwohnen sind auf eine gewisse Mindestgröße angewiesen, um eine entsprechende Infrastruktur bereithalten zu können. Angestrebt ist die Einrichtung einer Begegnungsstätte sowie einer Sozialstation (Pflegestützpunkt mit Arztzimmer/Physiotherapie, Friseur und Fußpflege). Nach Aussage des Vorhabenträgers sind aus wirtschaftlicher Sicht mindestens 10 Einheiten erforderlich.

Entstehen soll eine von der bestehenden Einrichtung baulich getrennte Einrichtung als Wohngemeinschaft für sieben Wohneinheiten. Die Wohneinheiten sind nach

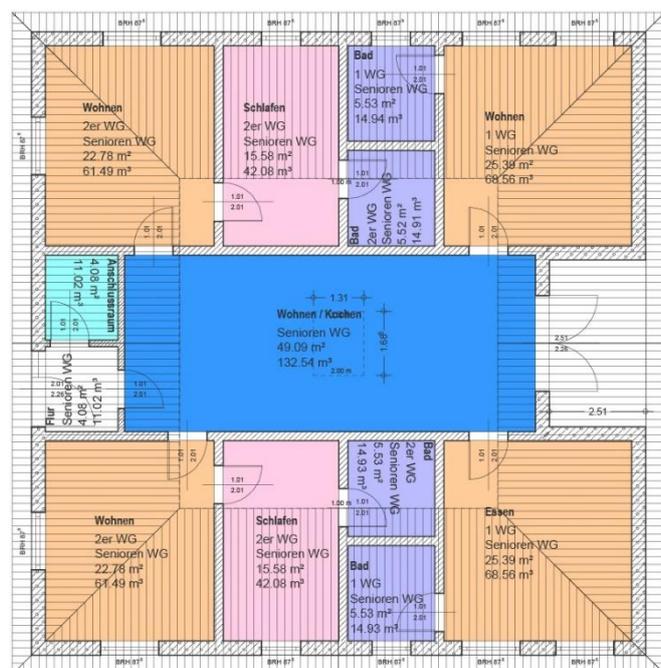


Abb. 9: Grundriss Pavillon 2021, Architekt G.Pickhardt

in Anlehnung an eine *Anlage für ... soziale gesundheitliche ... Zwecke* §6 (2) 5 BauNVO einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie der für Wohngebäude angemessenen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (vgl. zur Angemessenheit BVerwG Urteil vom 7.5.1976 – IV C 43.74).

In Mischgebieten können regelmäßig Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Damit ist sichergestellt, dass ergänzende Betreuungseinrichtungen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, auch sofern sie als eigenständige Hauptnutzung anzusprechen wären, regelmäßig möglich bleiben. Hierunter fallen z.B. physiotherapeutische oder sonstige Einrichtungen / Tätigkeiten, die der Mobilisierung und Heilung der Bewohner dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung einer maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche

Auf Grund der verfolgten Nutzungen ist das Mischgebiet nach § 6 BauNVO die Referenz der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung.

Mit einer GRZ von 0,3 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete bewusst nicht ausgeschöpft. Mit GRZ von 0,3 bleibt der grüne Charakter des Plangebiets erhalten, insgesamt bleiben auch unter Berücksichtigung der Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO gut 45% der Fläche der privaten Baugrundstücke unversiegelt.

Die Gebäudehöhe wird absolut in Bezug auf die Oberkante Fertigfußboden mit 8,5m festgelegt. Ergänzt wird die Höhenangabe durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 1. Diese Regelung ermöglicht eine spätere Nutzung des Obergeschosses (Lager, Verwaltung), ohne dass dieses zu einem Vollgeschoss wird. Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens eignet sich bei der vorliegenden Planung, da eine Unterkellerung des Gebäudes einen Sockel notwendig machen würde. Dieser ist jedoch auf Grund der notwendigen Barrierefreiheit nicht sinnvoll.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 6 LBauO M-V sind Gebäude generell mit Abstandsflächen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu errichten. Durch die Ausweisung eines einzelnen Baufensters für das Gebäude wird die Stellung zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen geregelt und die Bauweise damit ausreichend bestimmt. Das Gebäude des westlich angrenzenden Flurstücks unterschreitet den notwendigen Grenzabstand, sodass Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Grundsätzlich muss die Durchfahrtsbreite für die Feuerwehr gewährleistet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf den westlichen Teil des Baugebiets konzentriert. Daraus ergibt sich eine großzügige zusammenhängende als Gartenanlage nutzbare Freifläche, die zugleich als optischer Puffer zur Landschaft dient.

Das betreute Wohnen wird aufgrund der benötigten Geschossflächengröße, Barrierefreiheit und organisatorischen Gründen eine von der offenen Bauweise abweichende Baukörperlänge von ca. 75 m aufweisen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebenanlagen und Stellplätze mit Zufahrten zulässig sein. Die nicht bebauten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen. Gärten gehören zum Nutzungsumfeld der Einrichtung (bebauungsakzessorische Flächen). Angesichts der Bewohnerschaft sollen kleinere Einrichtungen, die der Nutzung des Gartens dienen (Bänke, Tische) aber auch kleine Wege für die Begehung zulässig sein. Insbesondere auf Gehhilfen (Rollator) angewiesene Bewohner haben so die Möglichkeit zur Bewegung an der Frischluft.

Wertgebende Bäume außerhalb der vorgesehenen Baufenster aber auch im Plangebiet insgesamt sind nicht vorhanden.

Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz: Insgesamt werden 5.677 qm

Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen (inkl. Anlagen nach § 19 (4) BauNVO) von 2.322 qm überplant. Auf Grund einer bestehenden Versiegelung durch Bebauung und Flächenversiegelungen Erschließung und Vornutzungen von 1.558 qm nimmt die unter Berücksichtigung der GFZ von 0,3 sowie der zulässigen Überbauung mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO die zulässige Neuversiegelung um 764 qm zu.

Tabelle: Städtebauliche Kennzahlen

Nutzung	Planung	Zul. Grundfläche	Zul. Versiegelung *	bestehende Versiegelung	Neue Versiegelung
Baugebiet	5.160 qm	1.548 qm	2.322 qm	1.558 qm	764 qm
Verkehrsfläche (<i>Bestand</i>)	517 qm		517 qm	517 qm	--
Gesamtgebiet	5.677 qm		2.839 qm	2.075 qm	764 qm

- inkl. Anlagen nach § 19 (4) BauNVO

Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden Gemeindestraße über den Parkplatz, der aktuell bereits der Parkplatz der bestehenden Sozialeinrichtung ist. Hier stehen im Moment im Planbereich ca. 14 Parkplätze zur Verfügung. Dem Pavillonstil der Architektur entsprechend, sind den dezentral zusätzlich Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehenen.

Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht verbunden. Die Verkehrsfläche im Plangebiet muss den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen und einzureichen.

Auf der nahen Hauptstraße besteht Anschluss an den ÖPNV sowie an das örtliche und überörtliche Radwegenetz.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich, so dass Anschlusspunkte für die Erschließung zur Verfügung stehen. Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasser/Abwasser Grimmen (ZWAG).

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAG gesichert werden.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen Anschlussmöglichkeiten in den angrenzenden Straßen zur Verfügung.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Derzeit wird das Niederschlagswasser in der Ortslage großteils dezentral versickert oder abgeleitet. An Standort besteht kein öffentlicher Regenwasserkanal des ZWAG.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Eine Versickerung am Standort ist grundsätzlich möglich.

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. Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist über Hydranten möglich.

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung vorhandener Anlagen abgesichert werden. Ggf. wird es notwendig eine neue Transformatorenstation zu errichten.

Im Plangebiet wird die Abfallentsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der aktuellen Satzung im 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.

Auswirkungen

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 bislang in der Gemeinde Wittenhagen bestehende Angebot für den besonderen Wohnbedarf alter und behinderter Menschen soll weiter ausgebaut werden.
- Die sozialen Belange, hier insb. die Bedürfnisse alter und behinderter Menschen werden durch günstige Zuordnung entsprechend geeigneter Wohnungsangebote zu zentralen, belebten Bereichen im Ortszentrum bei gleichzeitig ruhiger randlicher Lage mit hohem Erholungswert berücksichtigt.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter der Maßgabe der Vorprägung durch den angrenzenden Siedlungsbereich zu berücksichtigen. Mit einer zulässigen Grundfläche von 1.548 qm für Hauptanlagen wird der Grenzwert des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (20.000qm) deutlich unterschritten. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe nach § 1a (3) BauGB als bereits zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs entfällt.

Ausgenommen hiervon sind Eingriffe in geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V sowie Bäume unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wittenhagen. Im Plangebiet befinden sich jedoch keine Bäume.

Die privaten Rechte (Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich besteht aus bebauten Flächen, die durch einen Neubau ersetzt werden sollen. Wesentliche zusätzliche Bebauungen als Hauptanlagen in den sog. Außenbereich im Sinne § 35 BauGB sind nicht geplant. Mit dem Vorhaben werden erstmalig Wohnnutzungen im Planbereich zulässig.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ✧ Anlagebedingt wird durch die Bebauung die Versiegelung im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen um 672,5 qm auf insgesamt 2.230,5 qm zunehmen. Biotopstrukturen gehen mit dem Vorhaben nicht verloren. Angesichts der baulichen Vorprägung sowie der Lage dreiseitig umgeben vom Siedlungsraum wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt; in diesem Fall gelten

Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Entnahme einzelner Bäume ist nicht notwendig, da durch die Umsetzung des Vorhabens keine geschützten Bäume betroffen sind.

- ⤴ **Betriebsbedingt** wird durch die Planung eine Erhöhung der Bewohnerzahlen im Plangebiet erfolgen. Damit entstehen Verkehr sowie Erholungsdruck auf umliegende Siedlungs- und Landschaftsbereiche, jedoch wird die Zunahme auf Grund der Nutzung als Betreuungs- und Pflegeeinrichtung für Senioren auf Grund der eingeschränkten Mobilität nur sehr gering ausfallen. Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist im Verhältnis zu den bestehenden Nutzungen somit gering; die Zunahme des Verkehrs ist angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Hauptstraße statistisch nicht relevant, zumal mit der ehemaligen Lagernutzung im Plangebiet bereits eine erhöhte Erschließung bereits konfliktfrei bestanden hat. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den im Umfeld ausgeübten Nutzungen (Wohnen), so dass betriebsbedingt keine Nutzungskonflikte entstehen werden.
- ⤴ **Baubedingte** Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) aus Sicht der Bodenordnung als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Für die Ausführung sind je nach Ausführungszeitraum artenschutzrechtlich gebotene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	<p>Das Plangebiet besteht aus Geschiebemergel der Hochflächen. Er ist schluffig, sandig, wechselnd kiesig und steinig, gering tonig (oberflächlich zu Geschiebelehm verwittert).</p> <p>Im Rahmen der Landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale wurde der Bodenfunktionsbereich als überwiegend gering schutzwürdig bis erhöht schutzwürdig eingestuft.</p> <p>Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Bodenkontaminationen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sie sind jedoch nicht auszuschließen.</p>
Fläche	<p>Nördlich, südlich und westlich besteht Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete, welche über bestehende Gemeindestraßen erschlossen sind. Das Plangebiet ist bebaut.</p>
Wasser	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.</p> <p>Das potenziell nutzbare Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen durch die bedeckten Grundwasserleiter gut geschützt. Die Mächtigkeit der Deckschichten beträgt laut Aussagen des Kartenportals Umwelt > 10 m. Der Grundwasserflurabstand ist auf Grund der Lage im Siedlungsgebiet anthropogen beeinflusst.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 254.2 mm/a.</p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Gräben.</p>
WRRL	<p>Im Gemeindegebiet gibt es keine Gewässer welche der Berichtspflicht nach WRRL unterliegen.</p>
Klima/Luft	<p>Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.</p>
Folgen des Klimawandels	<p>Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.</p>

Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Ostseeküste neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Innerhalb des Plangebietes ist im Biotopatlas kein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet. Biotope nach § 20 NatSchAG liegen mit mindestens 350m außerhalb des Plangebiets bzw. dessen Wirkungsbereich II (200m für Wohnbebauungen nach HZE 2018). Durch seine Lage im Siedlungsraum, seiner seit Jahrzehnten durchgängig bestehenden anthropogenen Prägung sowie den fehlenden Strukturen bietet das Plangebiet kaum Strukturen für geschützte Arten.
Landschaft	Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Wittenhagen als Vorpommersches Flachland bezeichnet. Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum III 6 - 14 «Wirtschaftsraum um Abtshagen und Elmenhorst». Der Landschaftsbildraum ist beschrieben als Landschaftsbildtyp ebener bis flachwelliger Grundmoränenplatten mit dominanter Ackernutzung Das Plangebiet ist Bestandteil des östlichen Ortsrands von Abtshagen. Nördlich, südlich und westlich an den Geltungsbereich grenzend schließt sich die Ortslage an.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch bestehende Straßenanbindung; Nahversorgung sowie Bushaltestelle fußläufig erreichbar erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress Risikobevölkerungsgruppen (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	Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstätten / Bodendenkmale bekannt.

Erfassung Einzelbaumbestand

Das Plangebiet ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und des Gebäudebestandes frei von Gehölzen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Umsetzung wird das Siedlungsgebiet nicht in den Außenbereich nach § 35 BauGB erweitert. Entstehen soll eine Bebauung mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,3.

Die innere Erschließung wird angesichts des geringen Verkehrsaufkommens als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche angelegt. Gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Für den Boden ergeben sich vor allem Beeinträchtigungen durch die Art und Intensität der geplanten Nutzung. Die Bodenversiegelung mit Zerstörung der Bodenfunktionen spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle, sie beträgt bei dem geplanten Vorhaben zusätzliche 672,5 qm, was einer Zunahme der bestehenden Versiegelung um knapp 17% entspricht. Auf Grund der Geringfügigkeit des
Fläche	
Wasser	

	<p>Eingriffs kommt es kaum zu Veränderungen der Bodenstruktur durch Grabungs-, Aushub- und Geländemodellierarbeiten.</p> <p>Die zulässige Bebauung verursacht eine Zunahme der Versiegelung mit Verlust der jeweilig örtlichen Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen. Aus der Art und dem Umfang der zulässigen baulichen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Wertgebende Elemente werden nicht beeinträchtigt</p>
WRRL	Vorhabenbedingt erfolgt der Abfluss unverschmutzten Oberflächenwassers. Bedingt durch die zulässigen Nutzungsarten sind keine den biologischen oder chemischen Zustand von Gewässern beeinträchtigenden Einträge absehbar.
Klima/Luft	<p>Die geringe zunehmende Flächenversiegelung verringert die klimatische Bedeutung der Fläche kaum. Der Ersatz der bestehenden Bebauung an gleicher Stelle innerhalb einer klimatisch unbelasteten Fläche wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima verursachen.</p> <p>Die Verkehrszunahme, die infolge der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht, kann in Bezug auf die Lage des Vorhabengebietes als gering bewertet werden. Vom Vorhaben selbst gehen keine Emissionen aus. Es kommt daher zu keinen nennenswerten Erhöhungen von schädlichen Luftschadstoffkonzentrationen. Großklimatische Änderungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p>
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme / Strahlung	Auf Grund des zulässigen Versiegelungsgrades werden die klimaökologischen Funktionen lokal verändert. Damit ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Klima in Form von temporären Aufheizungen über den versiegelten Freiflächen und an den Wänden des Gebäudes, die speziell in den heißeren Sommermonaten auftreten. Durch den Erhalt rahmender Grünflächen mit anteiligen Gehölzbereichen verbleibt die Gesamtbelastung im geringen Bereich, wodurch keine Änderung des Klimatops erfolgt. Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen.
Pflanzen / Tiere Biologische Vielfalt	Vorhabenbedingt ist keine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung), keine Beanspruchung wertgebender Lebensräume, sowie aktuell keine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG erkennbar. Die Bebauung ersetzt an gleicher Stelle eine bestehende Halle.
Landschaft	Durch die Bebauung verändert sich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild. Der rahmende Gehölzbestand bleibt weitestgehend erhalten. Es werden keine wertvollen Sichten beeinträchtigt.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Veränderung der visuellen Situation durch Bebauung einer Freifläche, keine Veränderung der Nutzungssituation, da die öffentlichen Wegeverbindungen erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden.</p> <p>Mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung in der ausgewiesenen Art wird die allgemeine Lebensqualität und Erholungseignung im Gebiet gefördert.</p>
Störfall	keine
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Es würden keine Lebensräume von Tieren und Pflanzen zerstört oder verändert und auch keine sonstigen Störungen neu entstehen.

Eingriffsbewertung

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13a

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 gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumschutz im Geltungsbereich wird konkurrierend durch § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wittenhagen geregelt. Bäume stehen nicht im Plangebiet

Bestandsverluste geschützter Bäume sind grundsätzlich im 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.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Gemeinde Wittenhagen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch den geplanten Ersatzbau auf einer bereits baulich vorgeprägten Fläche, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Historisches Erbe.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nichtgegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Gemeinde Wittenhagen
Dezember 2020

Anlage 1 - Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)