

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.7 „Zeiten“

Mit der Planung sollen die Wohnbaupotenziale, die durch den Rückbau einer ehemaligen landwirtschaftlichen Großanlage (Milchviehanlage) entstanden sind, entlang einer bestehenden Erschließungsstraße genutzt werden. Neben der Flächenentsiegelung der ehemaligen Bebauung und der Nutzung der bestehenden Erschließungsstruktur dient die Planung damit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Zeiten wurde 2008 begonnen. Zu einem Satzungsbeschluss konnte es nach Durchführung aller regulären Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen (§§ 3 und 4 jeweils Absätze 1 und 2 BauGB) seinerzeit nicht kommen, da die Abwasserfrage auf Grund eines fehlenden Anschlusses an das öffentliche Abwassersystem nicht abschließend geklärt werden konnte. Mit der Verlegung der neuen Abwasserleitung von Poseritz zur Kläranlage in Garz konnte das Plangebiet an diese angeschlossen und die Planung wieder aufgenommen werden.

Mit der Planung können rund 10 neue Baugrundstücke mit einer Größe von > 1.000 qm bei entsprechend extensiver Bebauung auf rund 1,2 ha entwickelt werden. Je Grundstück sind ein Hauptgebäude mit max. 2 Wohneinheiten sowie zusätzliche Nebengebäude zulässig. Die großzügigen Bauplätze gestatten eine "dörfliche" Atmosphäre.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Zeiten“ in der Gemeinde Poseritz ist bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Luft, Folgen des Klimawandels, Vegetation/ Tiere, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter/ kulturelles Erbe sowie Störbetriebe als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind im Ergebnis des Umweltberichts durch das geplante Vorhaben in der bereits anthropogen vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe können durch Geltendmachung der zuvor erbrachten kompensationsmindernden Maßnahmen (Rückbau/ Entsiegelung ehemalige Milchviehanlage) vollständig ausgeglichen werden. Potenziell notwendig werdende Eingriffe in den Einzelbaumbestand werden im Zuge der Antragsstellung zur Baugenehmigung abgehandelt.

Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes werden im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrags im Zuge der Bauvorbereitung und der Bautätigkeiten vor Ort sowie in Form von Gewässerrevitalisierungsmaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung realisiert. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird im Ergebnis des Umweltberichts als nicht erheblich eingestuft.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten beschränken sich insbesondere auf entwurfliche Varianten und weniger auf grundsätzlich andere Standorte, da die Planung an den in der Örtlichkeit gelegenen Rückbau der Milchviehanlage verknüpft war. Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Jahr 2010 mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie einer Wohnbauflächenausweisung für den Geltungsbereich geändert.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen machte in seiner Stellungnahme überwiegend formale und redaktionelle Anmerkungen, die überwiegend beachtet wurden. Der Fachbereich (FB) Bauordnung wies auf einen ausreichend großen Anteil für Kinderspielplätze und Kinderspielflächen entsprechend der §§ 8 und 9 LBauO M-V hin, was aber angesichts von 2 Wohneinheiten pro Gebäude sowie den großen unbebauten Grundstücksflächen nicht einschlägig ist. Der FB Untere Naturschutzbehörde (UNB) weist darauf hin, dass es sich beim zur Fällung vorgesehenen Baum Nr. 5 (Salix spec.) um einen nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Baum handelt. Eine Beseitigung ist nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V verboten, eine Ausnahme gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V für die Erschließung des Grundstücks ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die artenschutzrechtlichen Anregungen des FB UNB wurden im Wesentlichen gefolgt und wurden als Festsetzungen in die Planung aufgenommen. In Absprache mit der UNB wurden biotopverbessernde Maßnahmen an den unmittelbar umgebenden Kleingewässern als Ausgleichsmaßnahmen vereinbart.

Der ZWAR weist in seiner Stellung auf die durch das Plangebiet zwischen den beiden südlichen Baufeldern verlaufende Abwasserdruckleitung Poseritz — Garz. Das anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden, die Versickerungsmöglichkeit wurde durch Bodengutachten allgemein nachgewiesen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind gesonderte Maßnahmen erforderlich. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger übernommen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht abgegeben.