

Gemeinde Ferdinandshof

**Bebauungsplan Nr. 08/2021
„Wohnen in Louisenhof“**

Begründung

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf Juli 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Ferdinandshof
Der Bürgermeister
über Amt Torgelow-Ferdinandshof
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----------|
| I. | BEGRÜNDUNG | 4 |
| 1. | RECHTSGRUNDLAGE | 4 |
| 2. | EINFÜHRUNG | 4 |
| 2.1 | Lage und Umfang des Plangebietes | 4 |
| 2.2 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 4 |
| 2.3 | Planverfahren | 5 |
| 3. | AUSGANGSSITUATION | 6 |
| 3.1 | Stadträumliche Einbindung | 6 |
| 3.2 | Bebauung und Nutzung | 6 |
| 3.3 | Erschließung | 8 |
| 3.4 | Natur und Umwelt | 8 |
| 3.5 | Eigentumsverhältnisse | 9 |
| 4. | PLANUNGSBINDUNGEN | 9 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 9 |
| 4.2 | Landes- und Regionalplanung | 9 |
| 4.2.1 | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 | 9 |
| 4.2.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 | 9 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 10 |
| 5. | PLANKONZEPT | 10 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 10 |
| 5.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 10 |
| 6. | PLANINHALT | 11 |
| 6.1 | Nutzung der Baugrundstücke | 11 |
| 6.1.1 | Art der Nutzung | 11 |
| 6.1.2 | Maß der Nutzung | 11 |
| 6.1.3 | Bauweise und Baugrenzen | 11 |
| 6.2 | Verkehrsflächen | 11 |
| 6.3 | Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen | 11 |
| 6.3 | Hinweise | 12 |
| 6.3.1 | Bodendenkmale | 12 |
| 7. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 12 |
| 7.1 | Verkehr | 12 |
| 7.2 | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 7.3 | Natur und Umwelt | 13 |
| 7.4 | Bodenordnende Maßnahmen | 13 |
| 7.5 | Kosten und Finanzierung | 13 |
| 8. | FLÄCHENVERTEILUNG | 13 |

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das gut 0,1 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 17/1 und 17/2 der Flur 2, Gemarkung Louisenhof. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Kreisstraße VG74, Louisenhof. Im Osten und Norden grenzen Wohnbauflächen (Louisenhof 21, 22 und 45b) und im Süden Ackerflächen an den Geltungsbereich der Planung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

| | |
|------------|---|
| Im Norden: | durch Kreisstraße VG74, Louisenhof (Flurstück 70/2 der Flur 1 sowie Flurstück 13 der Flur 2), |
| im Osten: | durch ein Gemeindegrundstück auf dem sich das Buswartehäuschen und die Sammelcontainer für Sekundärrohstoffe befinden (Flurstück 17/3 der Flur 2) |
| im Süden: | durch Ackerflächen (Flurstücke 35 und 38 der Flur 2) und |
| im Westen: | durch ein Wohngrundstück (Louisenhof 45b) (Flurstück 16 der Flur 2). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Ferdinandshof hier Baurecht für zwei Eigenheime zu schaffen.

Die unbebaute Fläche ist eine große Baulücke im Innenbereich des Dorfes Louisenhof und wird daher als Außenbereich betrachtet.

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der zu überplanende Bereich ist eine kleine Außenbereichsfläche, die an den Innenbereich angrenzt. Im Osten und Norden grenzen bebaute Flächen an.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,12 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $1.220 \text{ m}^2 \times 0,3 = 336 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2348-303 Demnitzer Bruch, Schafhorst und Lübkowsee ist vom Standort mehr als 8 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide) beträgt über 4 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der großen Entfernungen nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 03.2022 vom 18.03.2022 bekanntgemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 02.03.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 06.04.2022 mitgeteilt.

Information gemäß § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich vom 21.03.2022 bis 01.04.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 11.08.2022 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ befindet sich südlich der Straße inmitten des Ortes.

3.2 Bebauung und Nutzung

Das historische Luftbild von 1991 zeigt, dass die Fläche bebaut war.

Abbildung 1: Luftbild 1991



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 05.02.2022

Der Geltungsbereich ist derzeit unbebaut. Aktuell befindet sich etwas Bauschutt im Westen des Plangeltungsbereichs.

Im Westen und Norden ist der Plangeltungsbereich von Wohnbauflächen begrenzt.

Abbildung 2: aktuelles Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 04.02.2022

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße VG74, Louisenhof, im Norden erschlossen. Auf dem Flurstück 17/3 östlich des Plangeltungsbereichs steht das Buswartehäuschen. Außerdem stehen dort die Container für Sekundärrohstoffe.

Die Hauptversorgungsleitungen sind im Bereich der Straße vorhanden. Die Trinkwasserleitung verläuft im Norden des Plangeltungsbereichs über die privaten Grundstücke.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Es sind keine Gehölze vorhanden. Die Vegetation der Fläche ist laut Artenschutzfachbeitrag ruderaler Kriechrasen.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet. Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 17/1 und 17/2 liegen im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ ist ein Außenbereich, der an den Innenbereich von Louisenhof angrenzt. Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Ferdinandshof keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Gestaltungsraum. Die Gemeinde ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismus. Sie ist durch das großräumige und das überregionale Straßennetz und das großräumige Eisenbahnnetz erschlossen und wird von einem Vorbehaltsgebiet Leitungen durchquert. Im Gemeindegebiet gibt es ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde Ferdinandshof als Grundzentrum eingestuft. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“ Nach dem Programmsatz 4.1 (1) 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 landesplanerische Stellungnahme vom 06.04.2022 stellt fest, dass der Bebauungsplan Nr. 08/2021 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ferdinandshof hat einen Flächennutzungsplan, der seit dem 15.06.2006 wirksam ist, und zuletzt durch die 5. Änderung und 1. Ergänzung (wirksam seit dem 26.03.2021) geändert wurde.

In diesem ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Ortsteil Louisenhof gibt es keine zentrale Entwässerung.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von zwei Eigenheimen planungsrechtlich gesichert werden.

Die zu überplanende Fläche ist eine ehemals bebaute Fläche und grenzt an Wohnbauflächen an.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße VG74. Die Straßenbegrenzungslinien wurden textlich festgesetzt.

6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf geschützte Arten auswirken. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu ergreifen.

- V1 Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Reptilien ist die Beseitigung der Schutthaufen vom 15.04 bis zum 01.06. in der Hauptaktionszeit der Zauneidechsen vorzunehmen.
- V2 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangener 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel,

Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Hinweise

6.3.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Kreisstraße gesichert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Für die Abwasserentsorgung sind individuelle Lösungen erforderlich.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die vorhandene Löschwassermenge am Standort entspricht dem Bedarf.

Stromversorgung

Telekommunikationslinien

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Natur und Umwelt

Wegen des Innenbereichsbebauungsplans ist keine Kompensation erforderlich.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 08/2021 „Wohnen in Louisenhof“ werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

| Nutzung | Flächengröße | Anteil an Gesamtfläche |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 1.220 m ² | 100 % |
| Gesamt | 1.220 m² | 100 % |

Ferdinandshof,

Der Bürgermeister

Siegel