raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 10

„Wohngebiet am Sommerfelder Weg“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Gemeinde Prohn

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung 3
1.1) Allgemeines 3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes 3
1.1.2) Plangrundlage 3
1.2) Ziele der Planung 3
1.3) Planerische Vorgaben 3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung 3
1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan 4
1.4) Zustand des Plangebietes 4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 4
1.4.2) Schutzgebiete 4
2) Städtebauliche Planung 5
2.1) Nutzungskonzept 5
2.2) Festsetzungen 5
2.3) Flächenbilanz 6
2.4) Erschließung 6
2.4.1) Verkehrliche Erschließung. 6
2.4.2) Ver- und Entsorgung 7
3) Auswirkungen 7
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 7
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 8
3.2.1) Allgemeines 8
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft 8
3.2.3) Minderung und Vermeidung 12
3.2.4) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 12

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10 „Wohngebiet am Sommerfelder Weg“ umfasst folgende Flurstücke: 96/5, 96/9 (teilw.) sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (*Sommerfelder Weg* mit Flst. 96/8, 97/7 (teilw.)) der Flur 1, Gemarkung Prohn. Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,4 ha.



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet (google maps)

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Prohn und schließt im Nordosten. Osten und Süden an die bestehende Wohnbebauung an. Westlich befindet sich eine Gartenanlage mit größeren massiven Gebäuden.

Angesichts der bestehenden Bebauung (Garagenkomplex) ist das Plangebiet im Anschluss an die Ortslage großteils ebenfalls als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne § 34 BauGB einzustufen. Aufgrund der baulichen Vorprägung sowie der Lage im Siedlungsbereich kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne § 13a aufgestellt werden. Der Grenzwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird angesichts der geringen Größe deutlich unterschritten. Für die angestrebte Nutzung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß UVGP bzw. Landesgesetz.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine Planzeichnung des Vermessungs- und Ingenieurbüros Dipl.-Ing. (FH) Arne Biesterfeldt mit Stand vom 30.06.2016.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung am *Sommerfelder Weg* durch Ergänzung der Bebauung gesichert werden. Derzeit fügen sich Hauptanlagen mit Wohnnutzung in den durch eine großflächige Garagenanlage geprägten Bereich nach Aussage des Bauordnungsamts des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht ein.

Mit der Planung werden

- die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung vor dem Hintergrund einer aktuell starken, jedoch nur unbefriedigend beantworteten Nachfrage erfüllt,
- das bestehende Wohngebiet weiterentwickelt und ein städtebaulicher Missstand durch zunehmend brachliegende Bebauung beseitigt.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Prohn dem Stadt–Umland-Raum des lediglich 5 km südlich gelegenen Oberzentrum Hansestadt Stralsund zugeordnet. Gemäß dem seit Mai 2016 wirksamen Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) ist die Gemeinde Prohn jedoch nicht Teil des Stadt-Umland-Raumes des Oberzentrums Stralsund, sodass Abschnitt 3.3.3 LEP M-V sowie der entsprechende ältere Abschnitt 3.1.2 des RREP VP nicht einschlägig sind.

Das Planungsgebiet ist, wie das Gemeindegebiet insgesamt, allgemein als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Die nördlich der Ortslage anschließenden Landschaftsbereiche sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie teilweise überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz gekennzeichnet.

Mit der L 213 besteht Anschluss an das regionale Straßen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Nach 4.1(3) ist in den nicht zentralen Orten die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4.1(4)). Dabei ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete grundsätzlich der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Die Beschränkung auf den Eigenbedarf (4.2(2)) sowie der Vorrang der Innenentwicklung vor Siedlungserweiterungen wurde im LEP M-V bekräftigt (vgl. 4.1(1, 3, 5)).

Mit der Neubebauung des bisherigen Garagenstandorts wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

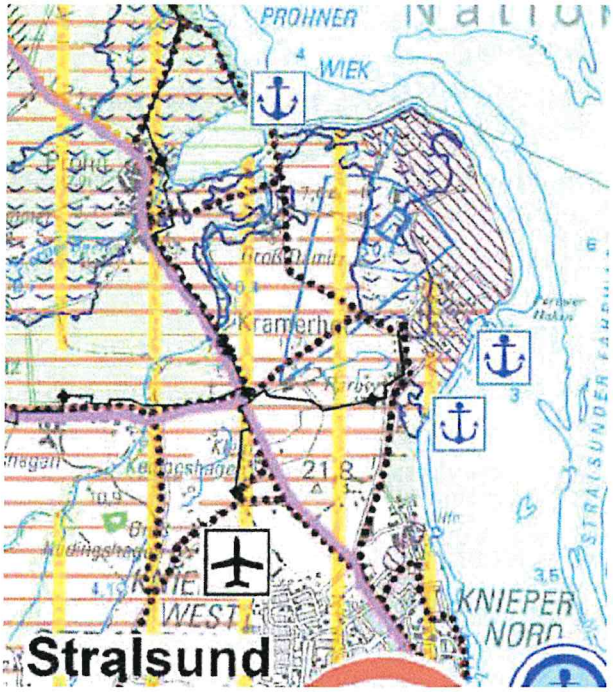

Abbildung 2: Karte RREP VP, ohne Maßstab

1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Prohn stellt für das Planungsgebiet Wohnbauflächen nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Der westlich angrenzende Bereich ist als Grünfläche mit der Nutzung Dauerkleingärten festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet.

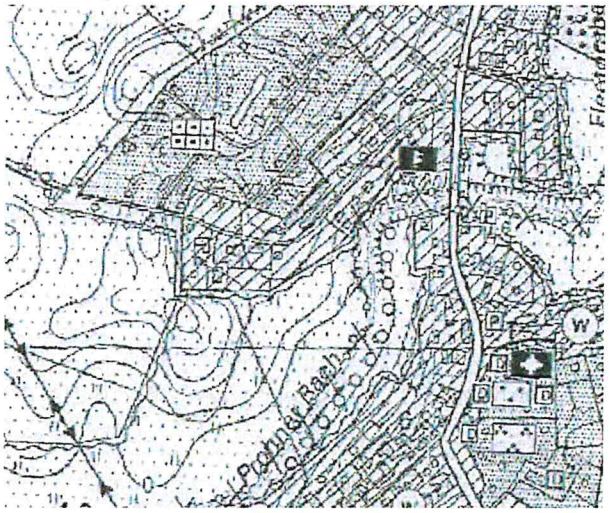
Abbildung 3: Flächennutzungsplan

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die massive Bebauung des bestehenden Garagenkomplexes. Die Garagen befinden sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand und werden zunehmend nur noch sporadisch genutzt.

Randlich wird das Plangebiet im Norden, Osten und Süden von bestehenden Wohngebäuden gerahmt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, die als freistehende Einzelgebäude in offener Bauweise errichtet sind.

Der Sommerfelder Weg wurde in den letzten Jahren grundhaft erneuert und mit einer Wendestelle südwestlich des Plangebiets normgerecht ausgebaut.


Abbildung 4: LSG (grün), Küsten- und Gewässerschutzstreifen (hellgrün), *Quelle: Umweltkarten MV*

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete befinden sich erst in einer größeren

Umgebung.

Östlich der Ortslage schließt das *Landschaftsschutzgebiet* L 80a Vorpommersche Boddenküste mit einer Fläche von 6.155 ha an.

Im Biotopverzeichnis wird für das Plangebiet bzw. die nähere Umgebung keine Eintragung von gesetzlich geschützten Biotopen verzeichnet.

Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des Wohngebiets am *Sommerfelder Weg* ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden.

Bei Grundstücksgrößen zwischen 450 und 550 qm können auf der vorgenutzten Fläche bis zu sechs Bauplätze für eine ortsübliche Eigenheimnutzung entstehen.

2.2) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird in Ableitung der Vorgaben des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche) ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die bestehende prägende Wohnnutzung des unmittelbaren Umfelds nahtlos fortgeführt.

Der Nutzungsartenkatalog des § 4 BauNVO wird dabei weitgehend übernommen. Die nach BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe bleiben unzulässig, um die knappen innerörtlichen Flächen zielgerichtet hochwertigen Nutzungen zur Verfügung stellen zu können. Tankstellen werden ausgeschlossen, um eine Belastung des verkehrsberuhigt ausgebauten *Sommerfelder Wegs* mit gebietsfremden Verkehr zu verhindern.

Die Wohngebäude werden auf Gebäude mit ein- oder zwei Wohnungen begrenzt, wie sie auch für die nähere Umgebung am *Sommerfelder Weg* prägend sind. In der Regel wird es sich bei den Neubauten um eigengenutzte Eigenheime handeln, wobei die Einrichtung einer Einliegerwohnung bewusst zugelassen werden soll. Eine Einliegerwohnung kann die Ausbildung von Mehrgenerationenwohnen erleichtern und ermöglicht die Anpassung der Wohnungsgröße an wechselnde Lebenssituationen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als GRZ mit 0,3 festgesetzt. Damit bleibt der Bebauungsplan deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die vergleichsweise maßvolle Dichte entspricht der Umgebungsbebauung und sichert einen für eine aufgelockerte Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung am Ortsrand angemessenen Gartenanteil. Mindestens 55% der Grundstücksflächen bleiben als gärtnerisch anzulegende Grünflächen unversiegelt. Bei Grundstücksgrößen von voraussichtlich rund 500 qm stehen damit rund 130 qm als Gebäudegrundfläche zur Verfügung (zuzgl. einer nutzungsbedingt üblichen Terrasse und damit insgesamt rund 150 qm Grundfläche). Hinsichtlich der Gesamtversiegelung gilt die Regelung von § 19(4) BauNVO, nachdem die zulässige Grundfläche mit Nebenflächen um 50% überschritten werden darf.

Auch höhenmäßig sollen sich die neuen Gebäude in die Eigenart ihrer Umgebung einpassen. Hierzu wird die zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss sowie die Firsthöhe insgesamt auf 9,0 m über Straßenniveau begrenzt. Dies entspricht der Höhe eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Spitzdach.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als durchgehendes straßenbegleitendes Band ausgewie-

sen. Damit wird berücksichtigt, dass auch andere Teilungen, z.B. in größere und damit insgesamt weniger Grundstücke, städtebaulich sinnvoll möglich bleiben müssen. Die Maßstäblichkeit der Bebauung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie der Festlegung auf Einzelhäuser mit einer beschränkten Anzahl an Wohneinheiten (Ein- und Zweifamilienhäuser) planungsrechtlich ausreichend gesichert.

Grünordnung

Angesichts der geringen Größe sowie der zum Teil intensiven Vornutzung können nur wenige Maßnahmen zur Grünordnung Berücksichtigung finden.

Die beiden erhaltenswerten, das Ortsbild prägenden Kopfweiden im Straßenraum werden zum Erhalt festgesetzt.

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Gebäude in der Ortslage aufnehmen und weiterführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bestand gestalterisch heterogen über die Jahrzehnte gewachsen ist. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung bleiben daher auf wenige Festsetzungen zur Dachgestaltung begrenzt.

Die vorhandenen Dachausbildungen umfassen sowohl klassische Steildächer (ca. 45 Grad), als auch flacher geneigte Sattel- bzw. Walmdächer, so dass bei Sicherung des Prinzips eines geneigten Daches hinsichtlich der Dachneigung auch weiterhin eine vergleichsweise große Variationsbreite zugelassen werden kann.

Gauben müssen sich als Dachaufbauten den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zum First (mind. 0,5 m) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,2 m) festgelegt.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Insgesamt werden rund 0,3 ha Baugebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 911 qm überplant. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet nimmt angesichts der baulichen Vorprägung nur geringfügig zu.

Nutzung	*Fläche*	*zulässige Grundfläche Gebäude*	*zulässige. Versiegelung*	*Grundfläche Gebäude Bestand*	*Versiegelung Bestand*	*Veränderung Versiegelung*
WA	3.037 qm	911 qm	1.367 qm	856 qm	ca. 1.290 qm	ca. 77 qm
Straßenverkehrsfläche	878 qm	--	878 qm		878 qm	--
Gesamtgebiet	**3.915 qm**	**1.248 qm**	**2.245 qm**	**856 qm**	**2.168 qm**	**+460 qm**

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den erst jüngst *ausgebauten Sommerfelder Weg*. Am Ende der Bebauung im Südwesten wurde eine normgerechte Wendestelle eingerichtet, so dass die Anliegerstraße von Versorgungsfahrzeugen befahren werden kann.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden.

Die das geplante Wohngebiet querende Trinkwasserleitung DN 150 AZ muss im Zuge der Bauvorbereitung an die Grundstücksgrenze umverlegt werden. Neben der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 AZ verlaufen ebenfalls Steuerkabel der REWA. Die Leitungsumverlegungen an die Grundstücksgrenze erfolgen nicht auf Kosten der REWA, da diese Leitungsrechte durch Eintragungen im Grundbuch an diesen Leitungen besitzt.

Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Gemeinde Prohn und dem Versorgungsträger REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH besteht ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden.

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des örtlichen Energieversorgungsunternehmens. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt.

Müllentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der aktuellen Satzung durch den Landkreises 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.

Der *Sommerfelder Weg* wird durch die Fahrzeuge der Entsorgungswirtschaft befahren.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- *Die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung.* Angesichts der starken Nachfrage nach Bauplätzen für Wohngrundstücke genießt die Sicherung der Wohnungsversorgung in der Abwägung hohe Priorität. Die Flächen sind erschlossen und können ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen bebaut werden.
- Als Maßnahme der Innenentwicklung dient die Planung der *Weiterentwicklung vorhandener Siedlungsflächen.* Die Nachverdichtung sichert eine angemessene Nutzung der öffentlichen Erschließungsinfrastruktur (Verkehrsflächen, Leitungsnetze) und ermöglicht eine kompakte Siedlungsform, die sich günstig auf die Wohnqualität auswirkt (Erreichbarkeit von Nahversorgung, ÖPNV, etc.).

Angesichts der teilweisen Lage im Innenbereich ist den privaten Belangen eine hohe Bedeutung beizumessen. Im Plangebiet bestehen bauliche Anlagen, die jedoch teilweise brach liegen und damit einen städtebaulichen Missstand bilden, der sich auch für die Umgebung störend auswirkt. Die Fläche wurde von der Hansestadt Stralsund zur Entwicklung an einen privaten Eigentümer verkauft.

Die angrenzende Wohnnutzung genießt emissionsrechtlich einen hohen Schutzanspruch. Mit der

Ausweisung als allgemeines Wohngebiet werden die zulässigen Nutzungen auf wohngebietsverträgliche Nutzungen begrenzt, Nutzungskonflikte vermieden und der Charakter des Wohngebiets am *Sommerfelder Weg* erhalten.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Die Betrachtung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

Anlagebedingt entsteht durch die Neubebauung eine zusätzliche Flächenversiegelung in geringem Umfang von knapp 80 qm, die als nicht erheblich zu werten ist. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind baulich vorgenutzt und liegen innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Ortslage wird nicht zulasten angrenzender Landschaftsbereiche vergrößert.

Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Die angestrebte Nutzung entspricht der Umgebungsnutzung; die hinzutretende Kapazität von bis zu 6 Bauplätzen ist im Vergleich zum Bestand nicht erheblich. Die Zunahme der Verkehrsbelastung ist gering, kritische Verkehrsmengen werden nicht erreicht.

Baubedingt sind durch die Baumaßnahmen kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Alternativen: Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereichs, eine Bebauung scheitert derzeit aber an der fehlenden Prägung für Wohnnutzung. Bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Fläche bis auf weiteres unbebaut bleiben. Dabei würden

- der große, zunehmend leer stehende Garagenkomplex als städtebaulicher Missstand erhalten bleiben und innerörtliche Baulandpotenziale durch Innenentwicklung nicht genutzt werden können, wodurch bestehende Bedarfe auf bislang nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Flächen ausweichen müssten.

3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Klima

Bestand: Prohn und somit auch das Satzungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die massive Bebauung des bestehenden Garagenkomplexes. Die Garagen befinden sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand und werden zunehmend nur noch sporadisch genutzt. Es liegt im westlichen Teil der Gemeinde Prohn und schließt im Nordosten, Osten und Süden an die bestehende Wohnbebauung an. Westlich befindet sich eine Gartenanlage mit größeren massiven Gebäuden. Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den erst jüngst ausgebauten *Sommerfelder Weg.*

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Bewertung: Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung im geplanten Umfang (zusätzliche Flächenversiegelung von knapp 80 qm) wird das Lokalklima nicht verändern. Die betroffenen Flächen besitzen keine siedlungsklimatische Bedeutung und auch keine übergeordnete klimatische Funktion. Es werden weder Frischluftschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt. Das Vorhaben beinhaltet keine Ansiedlung erheblich emittierender Nutzungen (Lärm, Schadstoffe).

Boden

Bestand: Im Plangebiet herrschen laut Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Lehme/Tieflehme (grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph) vor.

Das Plangebiet befindet sich als baulich vorgenutzter und damit anthropogen überformter Standort in einer ansonsten intensiv bebauten Siedlung. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet. Im Norden, Osten und Süden wird das Gebiet von bestehenden Wohngebäuden gerahmt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, die als freistehende Einzelgebäude in offener Bauweise errichtet sind. Westlich befindet sich eine Gartenanlage mit größeren massiven Gebäuden. Im Gebiet kommen keine Böden mit besonderen Standortverhältnissen bzw. Schutzfunktionen für den Naturhaushalt vor.

Bewertung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Somit ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Wasser

Bestand: Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einer Entfernung von etwa 410 m nordöstlich des Untersuchungsgebietes verläuft der Fleetgraben, daran grenzt der Prohner Stausee in einer Entfernung von ca. 580 m. Erst in einer Entfernung von mehr als 2 Kilometern liegt das Trinkwasserschutzgebiet Parow in der Schutzzone III.

Die Geschütztheit des Grundwassers im Plangebiet wird im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V also hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist durch Deckschichten bedeckt, die mehr als 10 m mächtig sind. Das Grundwasserdargebot ist nicht nutzbar, da eine oberflächennahe Versalzung vorhanden ist. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben, die jährliche Grundwasserneubildung ist ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses mit 311.6 mm/a außergewöhnlich hoch.

Bewertung: Die geplante Wohnbebauung wird den Zustand des Schutzgutes Wasser nicht verändern. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden durch den geringen Planumgriff und die räumlich Entfernung nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind ebenfalls auszuschließen. Aufgrund der Lage des Standortes im Siedlungsbereich ist das Plangebiet grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden.

Das Vorhaben sieht keine das Schutzgut Wasser potenziell erheblich beeinträchtigenden Nutzungen vor.

Pflanzen und Tiere

Bestand Pflanzen: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Im Plangebiet befinden sich fast ausschließlich Flächen, die durch die massive Bebauung des bestehenden Garagenkomplexes und den umgebenden Siedlungsbereich vorgeprägt sind und deshalb eine vergleichsweise geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Das Plangebiet selbst ist durch die flächenhaften Versiegelungen geprägt. Lediglich im Norden und Westen des Plangebiets sind unversiegelte Bereiche mit Bewuchs und wenigen Einzelbäumen zu finden. Im Norden stehen drei Silber-Weiden (*Salix alba*), darunter ist ein dichter Bewuchs aus

Brombeere (*Rubus spec.*) ausgeprägt. Im Nordwestlichen Bereich wird der Garagenkomplex von mehreren Bäumen eingegrenzt, davon stehen zwei Eschen (*Fraxinus excelsior*) innerhalb des Plangebiets. Im westlichen Bereich ist eine Ruderalflur, u.a. mit den Arten Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), ausgeprägt. Das Grundstück wird zur Straße *Sommerfelder Weg* hin durch zwei Silber-Weiden (*Salix alba*), eine Korkenzieher-Weide (*Salix matsudana ‚Tortuosa'*) und zwei Eschen (*Fraxinus excelsior*) abgegrenzt. An dieser Stelle bleiben die beiden Silber-Weiden erhalten, der Erhalt der Korkenzieher-Weide liegt im Ermessen des Eigentümers. Die Bäume sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.

Der Baumbestand stellt sich aktuell (August 2016) wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang	Schutz - status
1	Salix alba	180	4	Kopfweide, keine Pflege	E	§
2	Salix alba	260	5	Kopfweide, keine Pflege	E	§
3	Salix matsudana ‚Tortuosa'	180	10	ab 0,5m Höhe 6-stämmig	optional	§
4	Salix alba	70, 60	7	2-stämmig	F	§
5	Salix alba	70, 60, 40	6	3-stämmig	F	§
6	Salix alba	80, 90	10	2-stämmig	F	§
7	Fraxinus excelsior	*80	5		F	
8	Fraxinus excelsior	104	7	geschädigt durch Eschentriebsterben	F	§
9	Fraxinus excelsior	120	8	geschädigt durch Eschentriebsterben	F	§
10	Fraxinus excelsior	71, 110	12	2-stämmig, Zwiesel, geschädigt durch Eschentriebsterben	F	§

Kartiert am 25.08.2016, Kartierer: V.Zimmermann

* Stammumfang aufgrund von schwerer Zugänglichkeit geschätzt
§ geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Im Plangebiet und in dessen Umgebung befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Bewertung Pflanzen: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine baulich vorgenutzte und durch die umliegende Bebauung vorgeprägte Fläche. Folglich können die angetroffenen Biotoptypen nicht als ungestört angesprochen werden.
Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung sind im Wirkbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Beeinträchtigungen der in der Umgebung befindlichen gesetzlich geschützten Biotope sind aufgrund der räumlichen Entfernung und des geringen Planumgriffs auszuschließen.

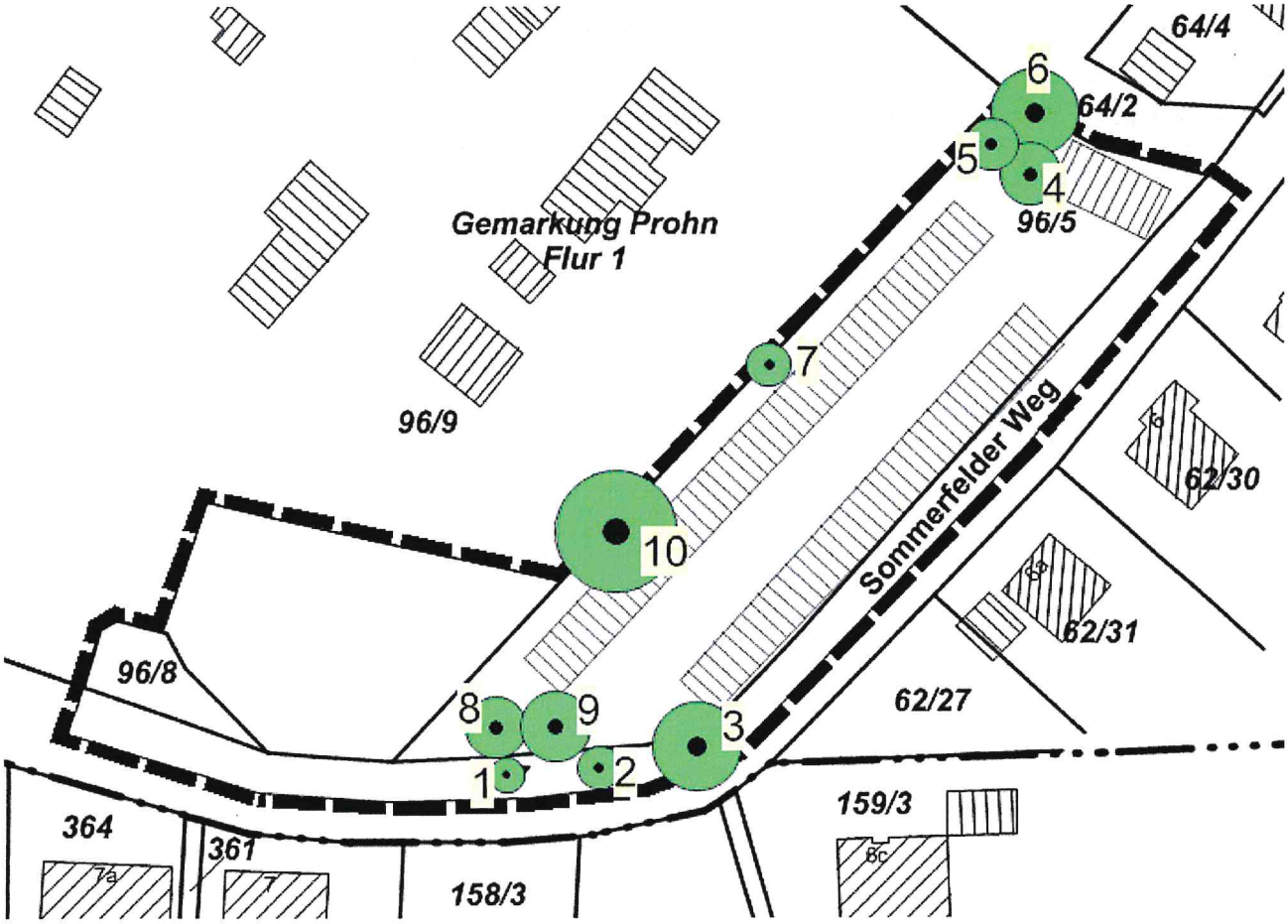

Abbildung 5: Übersicht Kartierung Bäume

Bestand Tiere (Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG): Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nach einer Erstansprache des Plangebietes nicht beauftragt.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Prohn im Wirkbereich benachbarter Nutzungen (überwiegend Wohnnutzungen, westlich Gartenanlage mit größeren massiven Gebäuden). Aufgrund der starken Störwirkungen durch den Menschen in der unmittelbaren Umgebung, sowie fehlender Habitatstrukturen, ist nicht von einem erhöhten Lebensraumpotential für geschützte Arten auszugehen.

Die Umweltkarten M-V (LUNG) weisen für das Plangebiet das Vorkommen von Fischotter (*Lutra lutra*), Kranich (*Grus grus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*) und Seeadler (*Haliaeetus albicilla)* im Messtischblattquadranten 1644-1 nach. Für keine dieser Arten gibt es potenzielle Lebens- oder Teillebensräume innerhalb des Plangebiets.

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude bieten ein gewisses Potenzial für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Die Garagen weisen unterm Dach viele kleine Löcher und Öffnungen auf und könnten geschützten Gebäudebewohnern geeignete Quartiere bieten. Vertiefende Untersuchungen müssen zeitnah zum Abriss erfolgen. Je nach Befund sind Ersatzhabitate als Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die wenigen Einzelbäume und die Ruderalvegetation auf kleiner Fläche stellen aufgrund der Lage innerhalb des regelmäßig und intensiv genutzten Siedlungsbereichs nur für die sog. „Allerweltsarten" ein geeignetes Habitat dar.

Bewertung Tiere: Die vorbereitenden Abbruchmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss vollzogen sein und sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die Beeinträchtigungen gebäudebewohnender Arten vermuten ließen. Angesichts einer generellen Eignung als Habitat für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel ist zeitnah vor Abriss eine arten-

schutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als GRZ mit 0,3 festgesetzt. Damit bleibt der Bebauungsplan unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die vergleichsweise maßvolle Dichte entspricht der Umgebungsbebauung und sichert einen für eine aufgelockerte Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung am Ortsrand angemessenen Gartenanteil. Somit ist auch zukünftig eine Habitateignung für vorkommende „Allerweltsarten" gesichert. Vorkommen geschützter Reptilien können durch die Ruderalvegetation, den Gehölzanteil und fehlende Überwinterungs- und Sonnenstrukturen ausgeschlossen werden. Ein mögliches Vorkommen von Amphibien ist angesichts fehlender Wasserflächen innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets unwahrscheinlich.

3.2.3) Minderung und Vermeidung

Grundsätzlich stellt sich die Planung insgesamt durch die Beschränkung auf bereits bebaute Flächen (teilw. mit Baurecht nach § 34 BauGB) als Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Innenentwicklung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden.

Um der Lage im Übergang zu Grünflächen bzw. offenen Landschaftsbereichen gerecht zu werden, werden eine maßvolle bauliche Dichte vorgesehen und die Obergrenzen des § 17 BauNVO bewusst nicht ausgeschöpft. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8(1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Durch die Innenentwicklung wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet nur geringfügig zunehmen.

Auswirkungen der Siedlungsnutzung können allgemein durch eine umweltschonende Ausführung gemindert werden. Hierzu gehört eine wasserdurchlässige Befestigung der siedlungsnahen Freiflächen (zur Sicherung der belebten Bodenzone und zur Trinkwasserneubildung) sowie eine ortsübliche Gestaltung der Gebäude durch Beibehaltung des Prinzips des geneigten Daches (zur Bewahrung des Ortsbilds).

Angesichts der geringen Größe und dementsprechend geringen Auswirkungsintensität können keine weiteren Minderungsmaßnahmen formuliert werden.

3.2.4) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Im Zuge der Baufelsfreimachung werden folgende geschützte Bäume zu fällen sein:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	Kompensation im Verhältnis	Anzahl
4	Salix alba	70, 60	7	2-stämmig	1:1	1
5	Salix alba	70, 60, 40	6	3-stämmig	1:2	2
6	Salix alba	80, 90	10	2-stämmig	1:2	2
8	Fraxinus excelsior	104	7	geschädigt durch Eschentriebsterben	1:1	1
9	Fraxinus excelsior	120	8	geschädigt durch Eschentriebsterben	1:1	1

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung	Kom-pensati-on im Verhält-nis	Anzahl
10	Fraxinus excelsior	71, 110	12	2-stämmig, Zwiesel, geschädigt durch Eschentriebsterben	1:2	**2**
	gesamt					**9**

Bei den Arten (Weide, Esche) handelt es sich um solche, für die zukünftig in Hausgärten kein gesetzlicher Schutz mehr besteht. Der Ersatz wird daher durch Pflanzgebote sichergestellt. Hierzu ist im Baugebiet WA je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen; bei Abgang der Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen. Durch die bereits beim Katasteramt angezeigte Parzellierung (3 Grundstücke <500 qm; 3 Grundstücke >500 qm) ist sichergestellt, dass insgesamt 9 Baumpflanzungen erfolgen werden.

Prohn, Februar 2017