

Übersichtsplan

# Begründung

zur  
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10  
der Gemeinde Süderholz  
Landkreis Vorpommern-Rügen

für die „Siedlung am Golfpark“

westlich der Kreisstraße 20 und östlich des Golfparks Strelasund  
in der Ortslage Kaschow

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>5</b>
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	5
5.2	Eigentumsverhältnisse	5
<b>6</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>5</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.1.1	Allgemeine Wohngebiete	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
6.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
6.4.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
6.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
<b>7</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>ERSCHLIESSUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS</b>	<b>8</b>
8.1	verkehrliche Erschließung	8
8.2	leitungsgebundene Erschließung	8
<b>9</b>	<b>EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>9</b>
11.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	9
11.2	Bisheriger Verfahrensablauf	12
<b>12</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>12</b>
12.1	Bodenordnende Maßnahmen	12
12.2	Verträge	12
<b>13</b>	<b>HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>12</b>

## 1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Süderholz ist seit dem 13.07.2010 rechtskräftig. Das Plangebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut worden. Lediglich das an K 20 (Pommernstraße) gelegene Ferienhausgebiet SO<sub>F</sub>1 ist noch unbebaut. Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> und ließe die Errichtung von bis zu 3 Ferienhäusern zu. Ein Bedarf zur weiteren Bebauung des Plangebietes mit Ferienhäusern ist derzeit jedoch nicht erkennbar. Aus diesem Grunde soll das Ferienhausgebiet SO<sub>F</sub>1 in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Dadurch kann die Fläche im Sinne einer Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Wohnnutzung bereitgestellt werden. Eine solche Änderung ist städtebaulich vertretbar bzw. wünschenswert. Eine Wohnbebauung fügt sich zum einen in die unmittelbare Planumgebung (insbesondere westlich angrenzend und auf der Nordseite der Pommernstraße) ein, zum anderen kann die Wohnfunktion in Kaschow hierdurch gestärkt werden.

Im Rahmen der Änderung soll darüber hinaus der Bebauungsplan an die tatsächliche Lage der festgesetzten Mischverkehrsflächen angepasst werden. Im Rahmen des Planvollzugs wurde der von der Planstraße „A“ ausgehende nördlichen Abschnitt der Mischverkehrsfläche gegenüber dem Bebauungsplan geringfügig verschoben. Die abweichende Lage der Mischverkehrsfläche ist zwar städtebaulich unbedenklich, weil die Funktionsfähigkeit der Straße und das Grundkonzept des Bebauungsplans gewahrt wurden, dennoch soll im Rahmen der Planänderung wieder Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und öffentlichen Straßenflurstücken hergestellt werden.

## 2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 werden einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans geändert. Hierzu gehören die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO anstelle eines bisherigen Ferienhausgebietes nach § 10 BauNVO, die Festsetzung von Mischverkehrsflächen sowie die Korrektur der Abgrenzung zwischen Wohn- und Verkehrsflächen. Es handelt sich insofern um einen unselbständigen Bebauungsplan, der nur im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungsplan rechtseindeutig ist. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert.

## 3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage:

Planunterlage ist der Bebauungsplan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung in abgeschwächter Darstellung. Der Stand des Liegenschaftskatasters ist der 25.07.2019 (Vermessungsbüro Dipl.-Ing: H. Weinert, Lindenstraße 16, 17109 Demmin).

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung

Nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Nach dem *Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern* liegt die Gemeinde Süderholz im ländlichen Raum, außerhalb des Ordnungsraumes der beiden Teil-Oberzentren Greifswald und Stralsund. Ländliche Räume sollen als gleichwertige und eigenständige Lebensräume unter Wahrung ihrer typischen Eigenarten so entwickelt werden, dass für die Bevölkerung auch künftig ausreichende Grundlagen einer wirtschaftlichen Existenz bestehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 wird auch das ursprüngliche Planungsziel beibehalten, Wohnungsbaukapazitäten im Segment „Einfamilienhaus“ für Menschen außerhalb des Landes Mecklenburg-Vorpommern bereitzustellen, die sich im Bereich Kaschow mit dem Golfplatz als Attraktionspunkt ansiedeln wollen (Außenwanderungsgewinn). Die Größenordnung von im Höchsthafte 3 Einfamilienhäusern ist städtebaulich vertretbar und greift nicht in landesplanerische Grundsätze und Ziele ein, zumal die festgesetzte Mindestgeschossfläche beibehalten wird.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche (W 4.2) dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

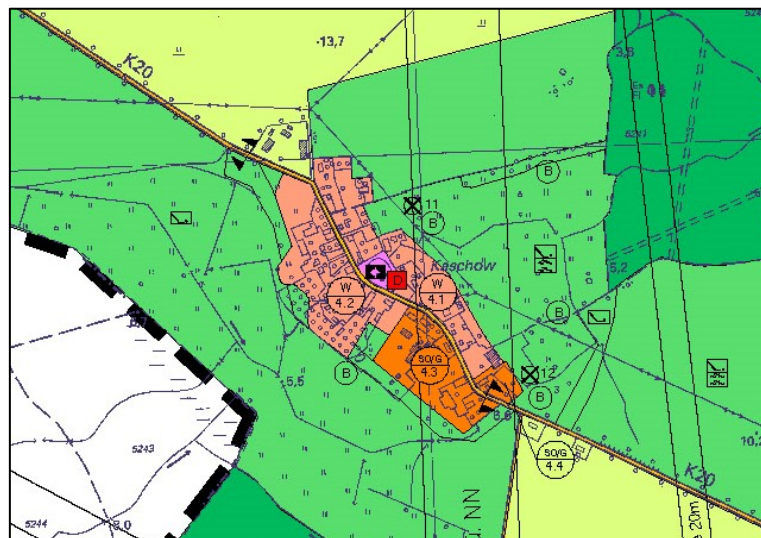


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz in der Fassung der 5. Änderung, wirksam mit Ablauf des 25.04.2016, für die Ortslage Kaschow

## **5 ANGABEN ZUM BESTAND**

### **5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 10 ist, mit Ausnahme des Baugebietes SO<sub>F</sub>1, zwischenzeitlich vollständig besiedelt worden. Die Erschließungsanlagen wurden vollständig hergestellt und sind funktionstüchtig. Das Baugebiet SO<sub>F</sub>1 liegt unmittelbar an der Pommernstraße und kann hierüber bzw. über die Erschließungsstraße im Plangebiet erschlossen werden. Das Schließen des derzeit noch unbebauten Abschnitts der Pommernstraße durch eine dorftypische Wohnbebauung wäre städtebaulich wünschenswert.

### **5.2 Eigentumsverhältnisse**

Das im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA 6 befindet sich in privatem Eigentum. Die Mischverkehrsflächen, die im Rahmen der 2. Änderung an den aktuellen Liegenschaftsbestand angepasst wurden, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Süderholz.

## **6 PLANUNGSINHALTE**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

##### *Allgemeines Wohngebiet WA 6*

Im Bebauungsplan ist anstelle des bisherigen Ferienhausgebietes SO<sub>F</sub>1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA 6) festgesetzt worden. Für das WA 6 greift damit die textliche Festsetzung 1.1 des Bebauungsplans, die die zulässigen Nutzungsarten in den Allgemeinen Wohngebieten regelt.

Danach sind im WA 6 zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die o.g. Regelungen weichen insofern von den Zulässigkeitsvorschriften des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO ab. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Rechtsgrundlage der Festsetzung ist § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen worden, weil mit Ihnen oftmals ein hohes Besucheraufkommen verbunden ist.

Zu den Anlagen für Verwaltungen zählen alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit, soweit das „Verwalten“ einem erkennbaren selbstständigen Zweck dient. Zu diesen Anlagen zählen Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Energieversorgungsunternehmen oder Verkehrsunternehmen. Das WA 6 ist auf Grund der geringen Gebietsgröße und der angrenzenden Wohn- und Feriennutzungen für die Unterbringung von Verwaltungen nicht geeignet. Hinzu kommt, dass die Gemeindeverwaltung am Standort Poggendorf konzentriert ist und weitere Verwaltungsstandorte nicht erforderlich sind.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb eine erhebliche Flächengröße, die im WA 6 nicht zur Verfügung steht.

### *Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3*

Durch die Korrektur der Lage der Mischverkehrsfläche, die zur Erschließung der Baugebiete WA 2, WA 3 und WA 6 (neu) festgesetzt wurde, sind WA-Flächen zugunsten der Baugebiete WA 2 und WA 3 hinzugekommen. Sie nehmen damit an den Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete teil. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind für diese Flächen nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei lediglich um Flächenkorrekturen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle festgesetzten Baugebietsflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es ist somit nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Aus plangrafischen Gründen und zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplans sind die Baugrenzen im WA 6 erneut (an gleicher Stelle) festgesetzt worden, da sie ansonsten durch die farbliche Darstellung des WA 6 überdeckt worden wären.

## **6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **6.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans geringfügig abweichende Lage der Mischverkehrsfläche führt zu einer Neufestsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf ursprünglichen WA-Flächen. Ziel ist es, Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und öffentlichen Straßenflurstücken herzustellen. Die Begrenzung der Mischverkehrsflächen wurde an den aktuellen Liegenschaftsbestand angepasst.

## **6.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die Baugebiete SO<sub>F</sub>1 und SO<sub>F</sub>2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um die in Richtung Pommernstraße (K 20) ausgerichteten Grundstücksteile beider Baugebiete.

Innerhalb dieser Flächen sind gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans folgende passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu realisieren: Schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer in Wohnungen und Ferienwohnungen) sind auf der Kreisstraße K 20 abgewandten Seite anzuordnen.

Ist eine lärmabgewandte Raumorientierung nicht möglich, ist für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w, res} \geq 35$  dB einzuhalten (Festsetzung 5.1).

Diese Festsetzung ist nunmehr auf das neue Baugebiet WA 6 übertragen worden. Hierzu wurde die Festsetzung 5.1 entsprechend modifiziert. Die Bezeichnung  $SO_{F1}$  wurde gegen die Bezeichnung WA 6 ausgetauscht. Inhaltlich bleibt es bei den passiven Schallschutzmaßnahmen für die straßennahen Flächen des Plangebietes.

Grundlage der Festsetzung ist eine Geräuschimmissionsprognose<sup>1</sup>, die zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 erstellt wurde. Neben dem Gewerbelärm, ausgehend von der Kaschower Agrar GmbH, der insbesondere auf das Baugebiet WA 1 einwirkt, ist auch der Straßenverkehrslärm von der K 20 untersucht worden. Im Ergebnis der Verkehrslärberechnungen wurde festgestellt, dass an den zur Straße gerichteten Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zwar überschritten werden, eine unzumutbare Beeinträchtigung der Betroffenen aber nicht zu erwarten ist. Hierbei wurde ein konventioneller Berechnungsansatz für das Verkehrsaufkommen auf der K 20 von 1.400 Kfz/d zugrunde gelegt, der nach gutachterlicher Einschätzung nur sehr selten erreicht werden wird. Der ermittelte Verkehrslärm ist daher als Obergrenze für die direkt zur Straße gerichtete Fassade anzusehen. Hinzu kommt, dass die nutzbaren Freibereiche der zukünftigen Grundstücke eher auf der Südwestseite, also auf der lärmabgewandten Seite der Baugrundstücke anzusehen sind. Die auf der Nordostseite gelegenen Bereiche zwischen Gebäudefassade und Straße dienen eher der Unterbringung der notwendigen Stellplätze sowie der Vorgartengestaltung.

Im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose wurden die Lärmpegelbereiche I bis III nach DIN 4109 dargestellt. In den Bebauungsplan wurde aus dem Gutachten nur der Lärmpegelbereich III, der bis zu einer Tiefe von 14 m ab Fahrbahnrand der K 20 in das Baugebiet hineinreicht, übernommen. Die sich daran anschließenden Lärmpegelbereiche II und I sind für Maßnahmen des passiven Schallschutzes nicht maßgebend, weil sie nur geringe Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden stellen.

## **7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### *Umgrenzung von Flächen mit vermuteten Bodendenkmalen*

Im Plangebiet werden Bodendenkmale vermutet. Begründet wird die Vermutung mit der urkundlichen Ersterwähnung des Ortes Kaschow im Jahre 1303 und mit der Tatsache, dass für das Jahr 1363 erstmals eine Kapelle erwähnt wird. Die vermuteten Bodendenkmale wurden nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Auf die Möglichkeit von Bodenfunden sowie auf die Regelungen des § 11 DSchG M-V (Fund von Denkmalen) wurde im Bebauungsplan hingewiesen.

Die nachrichtliche Übernahme betrifft auch das bisherige  $SO_{F1}$ , so dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplans das nunmehr festgesetzte Baugebiet WA 6 in die nachrichtliche Übernahme einbezogen wurde.

---

<sup>1</sup> Geräuschimmissionsprognose vom 22.04.2010, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Kosegartenweg 11a, 18435 Stralsund

## **8 ERSCHLISSUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS**

### **8.1 verkehrliche Erschließung**

Das Baugebiet WA 6 grenzt unmittelbar an die Pommernstraße (K 20). Sollte eine Erschließung über die angrenzende Pommernstraße wegen der dortigen Bushaltestelle für einzelne Grundstücke nicht möglich sein, besteht eine alternative Erschließungsmöglichkeit über die südwestlich angrenzende Mischverkehrsfläche, wobei dann auf mehrere der dort realisierten Stellplätze verzichtet werden müsste. Für die nördliche Teilfläche des WA 6 ist auch eine Grundstückszufahrt über den angrenzenden Privatweg (Flurstück 307/9) denkbar, soweit dort eine Mitbenutzung durch den Grundstückseigentümer gestattet wird.

### **8.2 leitungsgebundene Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig mit allen Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Die Wasserversorgung und die Abwasserableitung erfolgen über das öffentliche Leitungs- und Kanalnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimm (ZWAG). Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz der E.DIS AG. Ein Erdgasnetz existiert in Kaschow nicht.

## **9 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Gleichzeitig sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Änderung der Nutzungsart von „Ferienhausgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“, unter Beibehaltung des Nutzungsmaßes, führt nicht zu weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft. Auch die geringfügige Verschiebung der Verkehrsfläche führt nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

## **10 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

### Schädigungsverbot:

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. i.Z.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*

### Störungsverbot:

*Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).*



### Tötungsverbot:

*Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*

Die o.g. Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Das als Allgemeines Wohngebiet WA 6 festgesetzte Baugebiet liegt innerhalb der Ortslage Kaschow unmittelbar an der Pommernstraße (K 20). Es ist von Verkehrsflächen und Wohn- und Ferienhäusern umgeben. Gebäude als Lebensraum von Fledermäusen, oder gebäudebewohnenden Vogelarten sind in den angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Auch sind ältere Bäume, die als Lebensraum von baum- und höhlenbewohnenden Vögeln, Horst- und Koloniebrüter, Fledermäusen oder Käfern dienen könnten, ebenfalls nicht vorhanden.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielt das Untersuchungsgebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße keine Rolle.

Sonstige Informationen über eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten liegen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Fläche kann eine Betroffenheit von geschützten Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

## **11 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS**

### **11.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Hierzu müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren:

#### **Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung**

Der Änderungsbereich umfasst eine unmittelbar an der Pommernstraße gelegene Fläche. Sie ist Bestandteil des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB der Ortslage Kaschow. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden bestehende Baurechte für ein Ferienhausgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Das beschleunigte Verfahren ist für die Planänderung insoweit anwendbar.

**Kriterium: zulässige Grundfläche**

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von 2.013 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,3 beträgt die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO 604 m<sup>2</sup>. Insgesamt weist der geänderte Bebauungsplan folgende Bilanz auf:

Baugebiet	Baugebietsfläche	GRZ	zulässige Grundfläche
WA 1	4.214 m <sup>2</sup>	0,3	1.264 m <sup>2</sup>
WA 2	2.295 m <sup>2</sup>	0,3	689 m <sup>2</sup>
WA 3	1.511 m <sup>2</sup>	0,3	453 m <sup>2</sup>
WA 4	3.833 m <sup>2</sup>	0,3	1.150 m <sup>2</sup>
WA 5	2.758 m <sup>2</sup>	0,3	827 m <sup>2</sup>
WA 6	2.013 m <sup>2</sup>	0,3	604 m <sup>2</sup>
SO <sub>F</sub> 2	3.747 m <sup>2</sup>	0,3	1.124 m <sup>2</sup>
gesamt:			<b>6.111 m<sup>2</sup></b>

Die im Höchstfalle zu erreichende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 6.111 m<sup>2</sup> und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben dabei außer Betracht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

**Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet unterliegt weder nach dem UVPG noch nach Landesrecht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung ist nicht erforderlich.

**Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete („Nordvorpommersche Waldlandschaft“ DE 1743-301, „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ DE 1941-301 sind zwischen 5 und 8 km in nördlicher und westlicher Richtung vom Änderungsbereich entfernt.

Das nächstgelegenen Europäische Vogelschutzgebiet („Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“, DE 1941-401) befindet sich ca. 10 km südlich vom Änderungsbereich.

Auf Grund der großen Entfernung zu den Schutzgebieten können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

**Kriterium: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Nach § 50 Abs. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Artikel 3 Nr. 13 Richtlinie 2012/18/EU bezeichnet „schwerer Unfall“ ein Ereignis – z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes-, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Unter die Richtlinie fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind.

Gegenstand der Planung ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, in dem Störfallbetriebe unzulässig sind. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen sind daher nicht zu beachten. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine Störfallbetriebe. Das beschleunigte Verfahren ist von daher anwendbar.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

## **11.2 Bisheriger Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung hat am 22.08.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern. Im weiteren Verfahren wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung (§ 13a Abs. 3 gegeben. Der Planentwurf wird anschließend nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und gleichzeitig ins Internet eingestellt. Parallel dazu wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gegeben.

## **12 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **12.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Für die Bildung von Baugrundstücken im neuen WA 6 sind lediglich Flurstücksteilungen erforderlich. Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum.

### **12.2 Verträge**

Verträge sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt und funktionstüchtig. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

## **13 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG**

### Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige

Nutzung ändern will

- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das

Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

### Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

### Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

### Vorschriften zum Schutz des Wassers

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis nach § 8 WHG.

### Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.