

# **Stadt Penkun**

## **Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe“**

### **Begründung**

Anlage 1  
Anlage 2

Wasserrechtlicher Fachbeitrag  
Artenschutzfachbeitrag

**Stand: Entwurf**

Juni 2021

Auftraggeber:

Stadt Penkun  
Die Bürgermeisterin  
über Amt Löcknitz-Penkun  
Chausseestraße 30  
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Gudrun Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Natur und Umwelt	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	10
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Grünflächen	11
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	11
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	11
6.4.2	Gestaltungsmaßnahmen	12
6.4.3	CEF-Maßnahmen	12
6.5	Festsetzung der Höhenlage	13
6.6	Gestaltungsregelungen	13
6.7	Kennzeichnungen	14
6.7.1	Kampfmittelgefahren	14
6.7.2	Altlasten	14
6.8	Hinweise	14
6.8.1	Kampfmittelgefahren	14
6.8.2	Untere Verkehrsbehörde	15
6.8.3	Untere Wasserbehörde	15
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
7.2	Verkehr	16

<b>7.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>16</b>
<b>7.4</b>	<b>Natur und Umwelt .....</b>	<b>17</b>
<b>7.5</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>17</b>
<b>7.6</b>	<b>Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>17</b>

## 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 1,5 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 1/1, 12/30 (teilweise), 12/47, 12/49, 19/5, 20, 23/40, 23/49, 23/50, 23/51, 23/52 und 23/58 (teilweise) der Flur 4 Gemarkung Penkun. Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Gartenweg, eine örtliche Straße. Teile des Gartenweges, Am Pastorgarten und Bartelsallee liegen im Plangeltungsbereich. Der Planbereich ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbauflächen umgeben. Im Südosten befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop. Im Westen grenzt eine Gartenanlage an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- |            |  |
|------------|--|
| Im Norden: | durch den Gartenweg, Wohnbebauung Gartenweg 9, 10, 11, 12, 13, 15 und 16 und Gärten (Flurstücke 12/30, 12/41, 12/46, 12/48, 19/6, 23/11, 23/12, 23/13, 23/14, 23/15, 23/57 und 23/59), |
| im Osten:  | durch die Bartelsallee, Wohnbebauung Gartenweg 1, einen Garten und einem Teich (Flurstücke 12/30, 12/31, 19/4, 19/6 und 23/53),  |
| im Süden:  | durch Wohnbebauungen Bartelsallee 3, 4, 5, 6 und 7 (Flurstücke 1/2, 1/5, 2/1, 5/1, 6, 7, 12/29, 12/33, 12/34, 19/4, 23/53,) und  |
| im Westen: | durch Kleingärten (Flurstück 23/58).   |

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Stadt Penkun für die Kleingärten im Blockinnenbereich Baurecht für Wohnungen zu schaffen. Ermöglicht werden soll die Errichtung von 12 Eigenheimen.

Die Stadt Penkun kann derzeit dem Bedarf an Bauland für Eigenheime nicht gerecht werden. Die Gärten liegen größtenteils brach.

Die Stadt möchte das Nachverdichtungspotenzial nutzen, um dem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Straßen Gartenweg, Am Pastorgarten und Bartelsallee erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,5 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $11.512 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.454 \text{ m}^2$  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 2651-301 „Storkower OS und östlicher Bürgersee bei Penkun“, Arten: Rotbauchunke, Schlammpeitzger, Fischotter, Kriechender Sellerie, Kammolch und Biber) ist vom Standort mehr als 355 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2751-471 „Randowtal“, Arten: Goldregenpfeifer, Kranich, Neuntöter, Rohrweihe, Weißstorch und Großer Brachvogel) beträgt über 6,5 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aus diesem Grunde 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 § 13 a 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. Gefordert wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle im Bereich des Biotops und ein Artenschutzfachbeitrag und von der unteren Wasserbehörde ein wasserrechtlicher Fachbeitrag.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 30.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Penkuner Höhe“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 10/2020 am 13.10.2020 bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.10.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt durch Schreiben vom 23.11.2020 mitgeteilt.

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

Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich innerhalb von 2 Wochen nach Erscheinen des Amtsblattes Löcknitz-Penkun über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

### **Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 07.07.2021 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Penkuner Höhe“ befindet sich nördlich der Penkuner Altstadt westlich der Stettiner Chaussee (Landesstraße L283).

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich ist teilweise unbebaut. Mit dem Wohnhaus Am Pastorgarten 1 gibt es ein Eigenheim innerhalb des Plangeltungsbereichs. In den Gärten stehen teilweise Lauben und Schuppen.

Der Planbereich ist im Norden, Osten und Süden umgeben von Wohnbauflächen.

### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird durch die Straßen, Gartenweg, Am Pastorgarten und Bartelsallee, von Osten und Süden erschlossen.

Von Westen führt ein Fußweg (Weg der Gartenanlage) in den Plangeltungsbereich.

In den vorhandenen Straßen liegen die Hauptver- und Entsorgungsleitungen.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts.

In den Gärten sind Gehölze vorhanden. 3 Wallnussbäume, 1 Birne und 5 Birken und drei Weiden im Osten an der Grenze zum Biotop sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Im Südosten des Plangeltungsbereichs grenzt ein Teich an. Dieser ist ein geschütztes Biotop.

UER 09076 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; eutroph; Gehölz; Weide (stehende Kleingewässer einschl. der Uferweg: 0,1139 ha)

Das Biotop ist potenzielles Laichgewässer für Amphibien.  
Am Westrand des Teiches stehen 3 Weiden, deren Kronentraufbereiche die Straße im Plan-  
gebiet berühren.  
Der Boden setzt sich aus sickerwasserbestimmten Lehmen und Tiefenlehmen zusammen.  
Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 23/40 und 23/52 befinden sich im Privateigentum.  
Die übrigen Flurstücke liegen im Eigentum der Stadt Penkun.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Penkuner Höhe“ liegt im Innenbereich.  
Die Bebauung im Norden, Osten und Süden ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Die  
Fläche soll nachverdichtet werden, um so die Entwicklungspotenziale im bisher untergenutz-  
ten Blockinnenbereich zu erschließen.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Penkun  
keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet  
Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Penkun wird durch das internationale  
Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiet bzw. Vorbehalts-  
gebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale  
sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“* und 4.2 (2): *„In den Ge-  
meinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den  
Eigenbedarf zu beschränken.“*

#### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Penkun als Siedlungsschwer-  
punkt ausgewiesen. Im Gemeindegebiet gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz  
und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Die Ge-  
meinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im  
Osten der Gemeinde gibt es ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Innerhalb des Gemeindege-  
bietes befinden sich ein Vorranggebiete Rohstoffsicherung (Kiessand, Sand). Die Gemeinde  
ist an das großräumige, das regionale und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz  
und das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3) RREP VP: *„Schwerpunkte der Wohn-  
bauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. ... In den übrigen Gemeinden ist die Wohn-  
bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der  
Orte ergibt, zu orientieren.“*



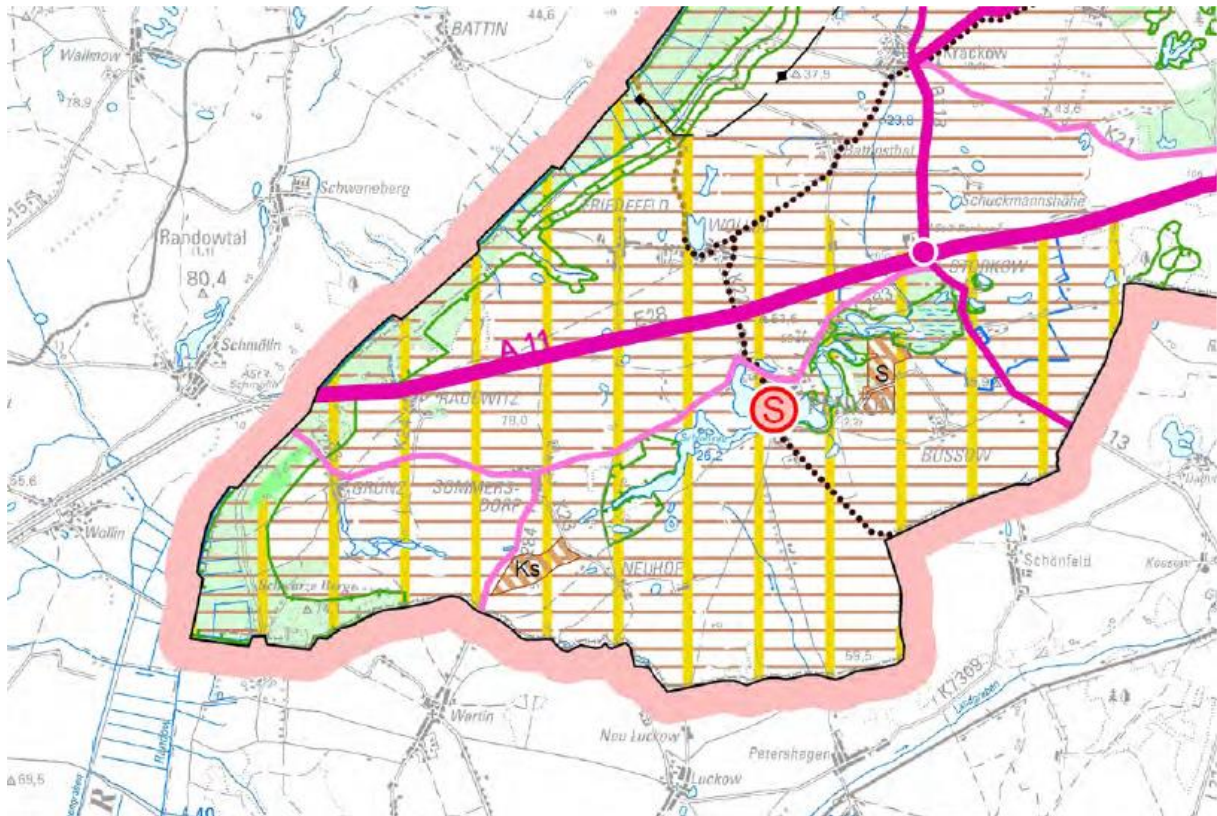


Abbildung 1: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.11.2020 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Penkun hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Penkun kann derzeit der Nachfrage an Eigenheimstandorten nicht nachkommen. Planungsziel ist die Errichtung von etwa 13 Eigenheimen. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung wird gegenüber dem Altbestand verdichtet. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am Charakter der benachbarten Bebauung orientiert (nur ein Vollgeschoss).

## **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich, um den Wohnbedarf decken zu können.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

#### **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. Ausnahmsweise ist ein 2. Vollgeschoss zulässig, wenn es sich um ein Kellergeschoss handelt und der First nicht höher als 8,5 m über der jeweils festgesetzten Oberkante (OK) liegt. Damit soll das Bauen in Hanglage gefördert und Geländeaufschüttungen, auch innerhalb der Baugrenze, entgegengewirkt werden.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 unter der Obergrenze 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 Charakter der Umgebungsbebauung gerecht zu werden.

#### **6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend.

Für die abweichende Bauweise besteht der Unterschied zur offenen Bauweise darin, dass die Gebäudelänge auf 21 m beschränkt wird. Dies sichert, dass die Bebauung locker erfolgt. Zulässig sind hier nur Einzelhäuser. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann. Dabei hat die vordere Baugrenze einen Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche und die Baufenster sind 18 m tief. Vorgärten sind zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können

Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzungen dienen der Freihaltung einer Vorgartenzone.  
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m<sup>2</sup> zulässig.

## 6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtlichen Straßen Gartenweg, Am Pastorgarten und Bartelsallee. Ergänzend wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Sie erschließt die geplanten Eigenheimstandorte im Nordwesten von der Straße Am Pastorgarten aus.

## 6.3 Grünflächen

Im Südosten werden private Grünflächen im und am Biotop festgesetzt. Sie werden überlagert mit der Erhaltungsfestsetzung für Bäume (Weiden) und Sträucher Brombeere).  
Im Südwesten wird die Gemeinschaftsgrünfläche der Kleingartenanlage angeschnitten. Sie wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## 6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im wasserrechtlichen Fachbeitrag wird festgestellt:

*„Das Verschlechterungsverbot gemäß EEG-WRRL wird nicht berührt. Dem Zielerreichungsgebot wird entsprochen. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und hat keine Auswirkungen auf Überschwemmungsbereiche. Bestehende Wohnbebauung, öffentliche Sicherheit und Verkehr werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst.“*

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die nachfolgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingestellt, um dem Tötungs- und Verletzungsverbot laut Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen und dem Tatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegenzuwirken.

### 6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- AFBV1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- AFBV2 Vor Fällung der 2 Höhlenbäume und vor Beginn der Abrissarbeiten ist eine fachkundige Person für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Diese hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abriss- und Fällarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abriss- und Fällarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch die fachkundige Person eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich

- 
- notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- AFBV3 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist vor Ableitung in das Regenwassernetz auf dem Grundstück zwischenzuspeichern.
- AFBV4 Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nur in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der 30%igen Gebäudeüberbauung, zulässig.
- WFBV1 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist vor Ableitung in das Regenwassernetz auf dem Grundstück zwischenzuspeichern.
- WEBV2 Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nur in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der 30%iger Gebäudeüberbauung, zulässig.

#### 6.4.2 Gestaltungsmaßnahmen

- G1 Pro 200 m<sup>2</sup> Neuversiegelung sind 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen Äpfel: 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 5 m<sup>2</sup> Lavendel oder Sommerflieder) und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen - Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- G2 Als Ersatz für den Verlust eines geschützten Einzelbaumes ist gemäß Baumschutzkompensationserlass MV ein heimischer Baum, heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm 12- 14 cm Stammumfang gemäß Abbildung 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baum erhält eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m und einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

#### 6.4.3 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Kleiber) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäume gemäß Abbildung 1 zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen

- 
- Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
  - 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
  - 1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
  - 3 Nistkästen Feldsperling/Kohlmeise ø 32
  - 1 Nistkasten Kleiber ø 32 mm-45 mm
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 AFB
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an vorhandene Bäume gemäß Abbildung 5 zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 3 Nistkästen für Bachstelze, Hausrotschwanz und Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 AFB.
- CEF 3 Vor Baubeginn ist ein Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an einem Baum gemäß Abbildung 5 innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

## 6.5 Festsetzung der Höhenlage

Das Gelände des Plangebietes weist starke Höhenunterschiede auf. Es fällt von Westen nach Osten um ca. 10 m ab. Von Nord nach Süd beträgt der Höhenunterschied ca. 3 m. Festgesetzt wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß in Abhängigkeit von der Höhe des zum Haus gehörenden Straßenabschnittes. Die Höhen der Straße Gartenweg und Pastorgarten sind in der Kartengrundlage mit Höhenbezug DHHN 16 eingetragen. Für die neue Erschließungsstraße wird davon ausgegangen, dass sie sich an die vorhandenen Geländehöhen anpasst.

Veränderungen der Geländehöhen außerhalb der Baufenster sind zulässig bis zu 1,0 m, jedoch ist ein niveaugleicher Anschluss an den Grundstücksgrenzen gefordert. Dies verhindert das Entstehen unnatürlicher ebener Flächen, auch in den Gartenbereichen, in topografisch bewegtem Gelände. Die Höhensprünge erfordern in der Regel unnatürliche Befestigungen (z. B. Mauern, Beton-Stützelemente) an den Grundstücksgrenzen, die zu vermeiden sind. Die Festsetzung dient der Erhaltung der kleinklimatischen Kaltluftproduktions- und Luftaustauschfunktion.

## 6.6 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung, Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindestdachneigung 25 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben, aber ein Spielraum für die Ausbildung der Dachformen erhalten, da diese nicht eingeschränkt wurden. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und –ziegel prägen auch das benachbarte Baugebiet. Grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen. Für flachgeneigte Dächer z. B. der Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig. Straßenseitige Einfriedungen der Baugrundstücke sind im öffentlichen Raum wirksam; während die Einfriedungen an den Nachbargrenzen für das Ortsbild kaum Bedeutung haben. 2 m hohe geschlossene Einfriedungen an der Straße lassen keine Blickbeziehungen mehr auf die dahinterliegenden Wohngebäude zu. Die Festsetzung der Einfriedungsart entlang der öffentlichen Straßen sehen daher eine maximale Höhe von 1,50 m vor. Zulässig sind Hecken, die auf die maximal zulässige Höhe zu schneiden sind, und Zäune aus Draht, Gitter und Holz. Unzulässig sind Zäune, die aus Sichtschutzelementen bestehen oder mit Sichtschutzelementen nachgerüstet werden. Draht- und Gitterzäune sind mit Kletterpflanzen oder Sträuchern zudem zu begrünen. Die Errichtung von Blockhäusern (Vollholzhäuser) sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Durch den Verweis auf die Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V können diese mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € belegt werden.

## **6.7 Kennzeichnungen**

### **6.7.1 Kampfmittelgefahren**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 hin, dass nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

### **6.7.2 Altlasten**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt sind.

## **6.8 Hinweise**

### **6.8.1 Kampfmittelgefahren**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 hin: *„Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.*

*Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.*

*Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.*

*Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“*

### 6.8.2 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 hin:  
*„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.*

*Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“*

### 6.8.3 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 hin:

- „3. *Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
4. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ ist zu informieren.*

#### Hinweise

1. *Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt, als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, (so auch in den öffentlichen Raum) ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft.*
2. *Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.*
3. *Die Anschlussbedingungen an ein öffentliches Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz sowie der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sind mit dem zuständigen Zweckverband für Trink- und Abwasser abzustimmen.*
4. *Bei der Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. –klärung vorzusehen.*
5. *Beim Errichten baulicher Anlagen sind grundsätzlich die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz des Grundwassers einzuhalten. Es ist auszuschließen, dass Wasserschadstoffe aus dem Plangebiet in das Gewässer (9) gelangen.*
6. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.*

- 
7. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
  8. *Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
  9. *Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Werth ☐ 038 34 / 8760 3269).*
  10. *Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist der unteren Wasserbehörde entsprechend § 20 LWaG anzuzeigen.“*

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die teilweise noch vorhandene Nutzung der Kleingärten muss aufgegeben werden.

### **7.2 Verkehr**

Der Plangeltungsbereich wird durch die Straßen Gartenweg, Am Pastorgarten und Bartelsallee erschlossen. Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist neu zu errichten.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen kann an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen werden.

#### 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 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Die Gemeinde plant auf dem Flurstück 68/2 einen Löschteich zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu errichten. Das gesamte Plangebiet liegt weniger als 250 m entfernt vom geplanten Löschteich.

#### Stromversorgung



Gasversorgung

Telekommunikation

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

## 7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die externe Maßnahme für die Errichtung der Löschwasserentnahmestelle ist zu realisieren.  
Die Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen.

## 7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

## 7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Stadt Penkun getragen.

## 8. Flächenverteilung

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	11.656 m <sup>2</sup>	79,5 %
Verkehrsflächen	2863 m <sup>2</sup>	19,5 %
Grünflächen	149 m <sup>2</sup>	1,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>14.668 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Penkun, .....

Die Bürgermeisterin

Siegel