

# Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde: Gemeinde Wulkenzin

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: VO-42-BO-2019-431		
Federführend: Fachbereich Bau und Ordnung	Status: öffentlich Datum: 03.04.2019 Verfasser: Alexander Diekow		
<b>B-Plan Nr. 6 (ehem. Nr. 4) "Erweiterung Neuendorf" - 1. Beschluss zum Vorentwurf 2. Offenlegungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Am 19.02.2019 hat die Gemeindevertretung durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr.4 eingeleitet. Ziel und Zweck ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen.

**Auf Grund eines Hinweises der Raumordnungsbehörde und des Landkreises, wird die Nummerierung dieses B-Plans festgelegt auf Nummer 6 und lautet demnach:**

## **B-Plan Nr. 6 „Erweiterung Neuendorf“**

Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Es gelten nach § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs (Stand April 2019) soll eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Nachbargemeinden über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

## **Mitwirkungsverbot:**

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin stimmt dem Vorentwurf (Stand: April 2019) der Satzung über den B-Plan Nr. 6 „Erweiterung Neuendorf“, bestehend aus Begründung und Planzeichnung, zu.
2. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

3. Der Vorentwurf, bestehend aus Begründung und Planzeichnung sind öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu unterrichten.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

**Finanzielle Auswirkungen:**

	Ja	
x	Nein	

**Anlagen:**

- Vorentwurf Plan, Stand: April 2019
- Vorentwurf Begründung, Stand: April 2019

# GEMEINDE WULKENZIN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Satzung über den B-Plan Nr. 6 "Erweiterung Neuendorf"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V s. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Erweiterung Neuendorf" erlassen:



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Planfestsetzungen

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (1- Nr. der Teilflächen)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
<b>H= 9,50m</b>	max. Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

#### Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen/ Gebäudestellung

<b>o</b>	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
<b>—</b>	Baugrenze	§ 22 Abs.2 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO
<b>△</b>	Einzel- und / oder Doppelhaus zulässig	

#### Verkehrsflächen

<b>—</b>	öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche)	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie	
<b>—</b>	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
<b>△</b>	- Fußweg	
<b>□</b>	- Parkplatz	

#### Grünflächen

<b>○</b>	Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
<b>○</b>	Ö- öffentliche Grünflächen (Wiese)	
<b>P</b>	P- private Grünfläche (Grabeland)	

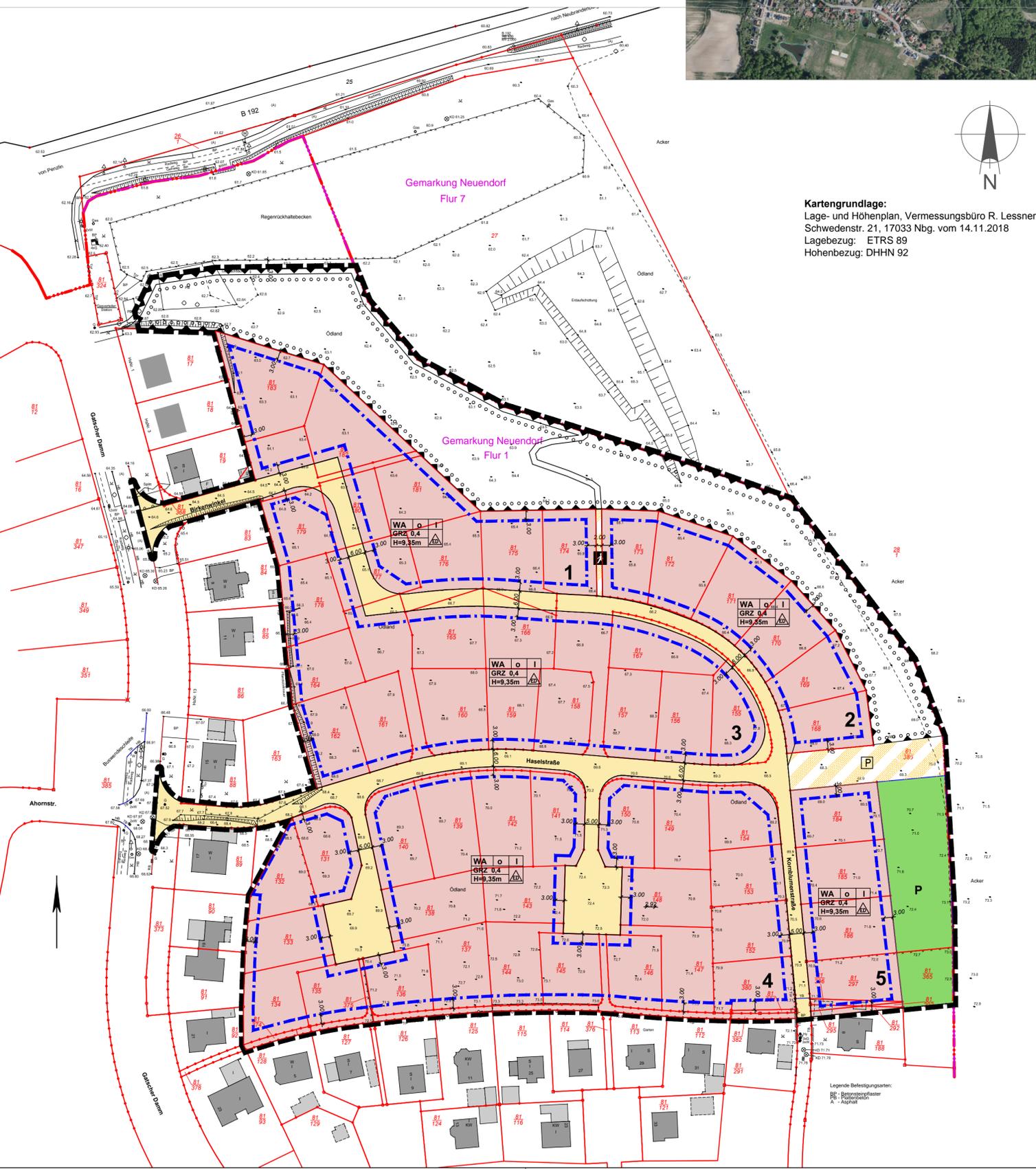
#### sonstige Planzeichen

<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegenschädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

#### III. Darstellung ohne Normcharakter

<b>—</b>	Flurgrenze	Bestand lt. Kataster außerhalb Geltungsbereich
<b>—</b>	Flurstücksgrenze	Gebäudebestand ergänzt außerhalb Geltungsbereich
<b>183/29</b>	Flurstücksnummer	Fußweg
<b>5.50</b>	Bemaßung in Meter	

**Kartengrundlage:**  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro R. Lessner  
Schwedenstr. 21, 17033 Nbg. vom 14.11.2018  
Lagebezug: ETRS 89  
Hohenbezug: DHHN 92



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Räume für freie Berufe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs.3 mit Ausnahme von Ferienwohnungen (als Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 13a BauNVO werden in den WA-Gebieten je Grundstück als untergeordnete Nutzung Räume für eine Ferienwohnung allgemein zugelassen.
  - Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in den WA-Gebieten die OK der grundstückserschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückserschließenden Straße zugewandt ist.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**
  - Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
  - Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Carports und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
  - wird ergänzt nach Vorliegen Lärmschutzgutachten
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
  - Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht höher bzw. tiefer als 0,50 m zu Oberkante der grundstückserschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte vor Mitte Haus liegen.
- Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB)/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Die Baufeldfreimachung und Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und 28.Februar des Folgejahres zulässig. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (86 LBauO M-V)

- Fassaden Hauptgebäude**
  - Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz eingefärbt oder farbig überstrichen. Die zulässige Farbpalette ist der Bereich heller, erdiger Töne in ihren vielfältigen Grau- und Farbstufungen.
  - Zulässig sind Fassadenteile in Holz. Der Anteil der Holzbekleidungen darf max. 30 % betragen. Nicht zulässig sind vollständige Holzfassaden sowie Vollblockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinanderliegenden unbehauenen Stämmen.
  - Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb und Weiß.
  - Bei Doppelhausbebauung sind die Fassaden einheitlich in Art, Material und Farbe zu gestalten.
- Dächer Hauptgebäude**
  - Im WA-Gebiet sind symmetrisch geneigte Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Zeltedächer mit einem Neigungswinkel bis 45 ° zulässig.
  - Im WA-Gebiet sind nur Dachflächen in harter Dacheindeckungen (Dachziegel bzw. -pfannen) in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig.
  - Das Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.
  - Bei Doppelhausbebauung sind die Dächer einheitlich in Art, Material und Farbe auszubilden.
- Einfriedungen / Vorgärten**
  - Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum durch Zäune und Sträucher bzw. Hecken sind nur bis in einer Höhe von 1,20m zulässig. Vollflächige Holzkonstruktionen und Mauern sind nicht zulässig.
  - Die Flächen zwischen der straßenseitigen Hausfassade und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen. Vollflächige Anlagen als Steingarten und Steinschotterflächen sind unzulässig.
- Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer**
  - die Ausbildung der Fassaden nicht wie in Punkt 1.1 -1.4 vorgegeben ausführt
  - die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 - 2.4 vorgegeben ausbildet
  - Einfriedungen nicht gemäß Punkt 3.1 und Vorgärten nicht gemäß Punkt 3.2 anlegt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

### III. HINWEISE

- Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.
- Der durch die zulässige Nutzung auf den Grundstücken verursachte private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken mit abzudecken.
- Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.
- Im Plangebiet sind Doppelhäuser zulässig. Gemeint ist damit eine bauliche Anlage im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.2019. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Auf der Grundlage der Planfassung Januar 2019 erfolgten am ..... die Plananzeige.
- Auf der Grundlage des Vorentwurf April 2019 erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes gebilligt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am ..... ortsüblich im Neverner Echo. Die öffentliche Auslegung wurde außerdem im Internet dokumentiert und bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom ..... bis einschließlich ..... Die Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am .....

Gemeinde Wulkenzin, den ..... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über den Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Hinweise und Anregungen in der Sitzung am ..... beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Wulkenzin, den ..... Bürgermeister

6. Die Satzung über den Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Wulkenzin, den ..... Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im ..... bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Form-schriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den B-Plan wurde zugleich bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wurde.

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr.6 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Wulkenzin, den ..... Bürgermeister

## Gemeinde Wulkenzin - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 "Erweiterung Neuendorf"

(B-Plan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

N:\2018B068\dwg\Vorentwurf April 2019.dwg

**Phase:** Vorentwurf  
**Datum:** April 2019  
**M:1:1000**

# GEMEINDE WULKENZIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
„ERWEITERUNG NEUENDORF“ (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

**Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs.8 BauGB)**  
(mit Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)



## Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin  
vertreten durch das  
Amt Neverin  
Dorfstraße 36, 17039 Neverin

## Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt  
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

## Planungsstand:

**Vorentwurf vom April 2019**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss .....	3
1.2	Planungsgrundlagen .....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich / Verfahren .....	6
1.4	Ausgangsbedingungen .....	7
<b>2.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>8</b>
2.1	Städtebauliches Konzept .....	8
2.2	Planfestsetzungen .....	8
2.3	Örtliche Bauvorschriften .....	11
2.4	Erschließung .....	12
2.5	Immissionsschutz .....	12
2.6	Flächenbilanz .....	13
<b>3.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG</b> .....	<b>13</b>
3.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	13
3.2	Rechtliche Grundlagen .....	13
3.2.1	Europarechtliche Vorgaben .....	13
3.2.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) .....	14
3.2.2.1	Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG .....	15
3.2.2.2	Befreiungen gem. § 67 BNatSchG .....	15
3.2.3	Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V) .....	15
3.3	Methodisches Vorgehen .....	15
3.4	Datengrundlage .....	16
3.5	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen .....	17
3.5.1	Beschreibung des Vorhabens .....	17
3.5.2	Relevante Projektwirkungen .....	17
3.6	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände .....	17
3.6.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand) .....	17
3.6.2	Abprüfung der Verbotstatbestände .....	19
3.6.2.1	Vögel .....	19
3.6.2.2	Fledermäuse .....	20
3.6.2.3	Fischotter .....	21
3.7	Zusammenfassung und Fazit .....	22

**Anlagen:** Niederschrift zur Beratung am 14.11.2018 (Verfasser: Stadtwerke Neubrandenburg)

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wulkenzin verfügt aktuell über keine Standortangebote mehr, so dass zur Abdeckung des Eigenbedarfs die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen erforderlich ist. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat deshalb am 20.03.2018 beschlossen, dass zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen am nordöstlichen Rand von Neuendorf angrenzend an die vorhandenen Bebauungen am Gatscher Damm ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Als Plangebiet wurde eine Teilfläche des ursprünglich mit dem B-Plan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ geplanten 3. Bauabschnittes (BA) des Wohngebietes Neuendorf ausgewiesen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden am nordöstlichen Rand des Wohngebietes die Baurechte auf den im geplanten 3. BA liegenden Flächen zurück genommen. Zum damaligen Zeitpunkt war ein Bedarf für weitere Flächenvorhaltungen am Standort Neuendorf nicht erkennbar.

Mit Beschluss vom 20.03.2018 wurde für eine Teilfläche des mit der 1. Änderung des B-Planes ausgewiesenen Aufhebungsgebietes das Planverfahren eingeleitet. In nachfolgenden Gesprächen hat die Gemeinde festgestellt, dass die verkehrliche und stadttechnische Erschließung der Teilfläche nicht losgelöst vom Gesamtgebiet geplant werden kann. Am Standort sind insbesondere die örtlichen Gegebenheiten sowie auch die Lage an der Grenze zur Stadt Neubrandenburg zu berücksichtigen.

Die Überplanung der gesamten Fläche ist aus Zeit- und Kostengründen zweckmäßig und sinnvoll. Im Oktober 2018 hat die Gemeinde deshalb nach Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde, dem Landkreis und der Stadt Neubrandenburg entschieden, dass eine Überplanung der gesamten Fläche erfolgen soll. Aufgrund überregionaler Nachfragen nach Wohnstandorten, u. a. auch aus der Stadt Neubrandenburg, den Gemeinde- und Amtsbereich selbst sowie aus anderen Regionen Deutschlands und der langfristig von der Gemeinde wieder beabsichtigten Wohnentwicklungen auf der gesamten Fläche wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes über die Gesamtfläche befürwortet.

Am 19.02.2019 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass der Bebauungsplan den Geltungsbereich der gesamten Aufhebungsfläche umfassen soll; der Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2018 wurde aufgehoben.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen.

Die beabsichtigte Gesamtüberplanung der Flächen des ehemaligen 3. Bauabschnittes wurde im Januar 2019 bei der Raumordnungsbehörde angezeigt.

### 1.2 Planungsgrundlagen

#### Rechtsgrundlagen

*Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634)*

*Nach § 13 a BauGB können die Gemeinden einen Bebauungsplan der Innenentwicklung „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufstellen.*

*Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.*

Mit der Aufstellung des B-Planes werden ehemals für eine Bebauung vorgesehene Flächen auf Grund geänderter Planungsziele und notwendiger Anpassungsmaßnahmen wieder überplant. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.6 umfasst Teilflächen der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 49.270 m<sup>2</sup> (ca. 4,93 ha).

Der Anteil des gemeindeeigenen Flurstücks 81/385, der mit der Wallanlage überplant wird umfasst eine Fläche von ca. 0,79 ha. Die Verkehrsflächen (Straßen, Fußweg, Parkplatz) im Plangebiet umfassen eine Fläche von ca. 0,60 ha (0,52+0,08 ha). Das WA-Gebiet wird eine Fläche von ca. 3,37 ha umfassen, davon können bei einer GRZ 0,4 ca. 1,35 ha versiegelt werden. Insgesamt wird eine zulässige Grundfläche im Sinne vom § 19 Abs.2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha) festgesetzt (1,35 ha + 0,60 ha= 1,95 ha).

Die Aufstellung des B-Plan Nr. 6 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB. Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 6 gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

*Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.*

*Nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.*

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht begründet.
- Die Planflächen liegen in Abständen von > 220 m zum südlich der Ortslage liegenden FFH-Gebiet DE 2545-303 Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern. Die dazwischen liegenden Flächen sind bereits bebaut. Mit dem B-Plan Nr. 6 werden ehemals für eine Bebauung vorgesehene Flächen wieder überplant. Die Flächen liegen

seit einigen Jahren brach und außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzobjekten/ -gebieten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter; auf eine Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG nicht zu beachten.

#### Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V

#### Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Lessner vom 14.11.2018

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz – Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan dem Außenbereich zugeordnet (Darstellungen als „Flächen für die Landwirtschaft“).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit dem B-Plan Nr. 6 werden die östlich an die bebaute Siedlung Neuendorf angrenzenden Flächen (Außenbereichsflächen/ ursprünglich 3. BA des Wohngebietes) als WA-Gebiet überplant. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ist derzeit somit nicht gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die geplante Arrondierung der Siedlung Neuendorf wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes Nr. 6 angepasst. Die Anpassung erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6; in der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem RREP MS hat sich die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale zu konzentrieren. Mit dem B-Plan Nr. 6 werden an den Siedlungskörper angrenzende, ehemals für eine Bebauung vorgesehene Flächen, reaktiviert. In Ergänzung der vorhandenen Bebauungen werden dringend benötigte Wohnbauflächen für einen anstehenden Bedarf ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht geschaffen werden für Entwicklungen des individuellen Eigenheimbaus auf an vorhandene Bebauungen angrenzenden Flächen in der Größenordnung von ca. 50 Eigenheimen (Arrondierung/ Nachverdichtung des Wohngebietes). Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben. Die Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit vom Bedarf schrittweise.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich / Verfahren**

#### Räumlicher Geltungsbereich

Das B-Plangebiet Nr. 6 umfasst Aufhebungsflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ liegen. Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt die östlich an die Bebauungen am Gatscher Damm und nördlich an die Bebauungen in der Vogelbeerenstraße angrenzenden Flächen (den ursprünglich geplanten 3. BA des Wohngebietes) für Entwicklungen in der Wohnnutzung neu zu überplanen und die alten Baurechte damit wieder zu aktivieren.

Die Flächen sollen, wie ursprünglich vorgesehen, in das vorhandene Wohngebiet integriert werden. In den Geltungsbereich mit einbezogen werden die verkehrlichen Anbindungen an den Gatscher Damm sowie das östlich angrenzende Flurstück, auf dem im Ursprungplan die Errichtung eines Walls vorgesehen war. Im Rahmen der Überplanung der Flächen ist davon auszugehen, dass Lärmschutzmaßnahmen mit entsprechenden Flächeninanspruchnahmen notwendig werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Plan ausgewiesenen Flächen in der Größe von insgesamt ca. 4,93 ha. Im Norden wurde zur Einfriedung des Regenrückhaltebeckens ein Abstand von 3m eingehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden von Versorgungsanlagen (Gasverteilerstation, Regenrückhaltebecken) und der Bundesstraße B 192
- im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Westen und Süden von den vorhandenen bebauten Flächen (Wohn- und Mischgebietsflächen).

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen in der Flur 1 Gemarkung Neuendorf betroffen:

*Wird noch ergänzt (im Entwurf)*

#### Verfahren

1. Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 19.02.2019 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 6 „Erweiterung Neuendorf“ für das gesamte Areal aufgestellt werden soll. Die Plananzeige erfolgte bereits auf der Grundlage erster Planunterlagen (Stand: Januar 2019).
2. Mit Schreiben vom ..... liegt die landesplanerische Stellungnahme vor.
3. Am 16.04.2019 hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf beraten und beschlossen, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll. Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: April 2019) soll eine frühzeitige Beteiligung betroffener Behörden erfolgen.

4. Am ..... hat die Gemeindevertretung den Entwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

#### 1.4 Ausgangsbedingungen

Die Gemeinde Wulkenzin, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gelegen, liegt südwestlich der Stadt Neubrandenburg und wird vom Amt Neverin mit Sitz in der gleichnamigen Gemeinde verwaltet. Zur Gemeinde gehören die Ortslagen Wulkenzin, Neuendorf, Neu Rhäse und die Wohnplätze Gischowhof und Neumeiershof.

Die Ortslage Neuendorf liegt an der Stadtgrenze und wird nördlich von der B 192 berührt. Nach der Wende hat die Gemeinde auf Grund der starken Nachfragen nach Wohnbaustandorten das Baurecht für die Entwicklung eines Eigenheimstandortes an der Grenze zur Stadt Neubrandenburg über den Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ geschaffen. Die Flächen wurden in Bauabschnitten bebaut und katastermäßig vermessen. Auf Grund deutlich zurück gegangener Nachfragen nach Bauplätzen hat die Gemeinde 2007/2008 ihre Planungsziele korrigiert und im 3. Bauabschnitt auf Flächen östlich des Gatscher Damms Baurechte zurück genommen. Randflächen entlang der vorhandenen Ortsbebauungsgrenzen wurden für private Nutzungen (Grünflächen) vorgesehen und die Restflächen dem Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft) zugeordnet.

Die Aufhebungsflächen liegen seitdem brach; in den vergangenen Jahren haben sich auf mehreren Flächen durch Sukzession vereinzelte Baum- und Heckengruppierungen gebildet, die die zusammenhängende Flächengröße für Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) aber noch nicht erreicht haben.

Unter den Gehölzen befindet sich kein gesetzlich geschützter Baumbestand.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts; im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten gesetzlich geschützten Biotope.

Zur Ver- und Entsorgung in der Ortslage sind folgende Aussagen möglich:

Neuendorf ist wasser- und abwasserseitig an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke Neubrandenburg und der TAB angeschlossen. Die Stromversorgung ist über das Versorgungsnetz der E.DIS Netz AG und die fernmeldetechnische Versorgung über das Netz der deutschen Telekom gegeben. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Entsorger des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand. An der Zufahrt zum Wohngebiet, parallel zur B 192 gelegen, befinden sich Versorgungsanlagen (eine Gasverteilerstation und ein Regenrückhaltebecken).

*Hinweis: Die Ver- und Entsorgung über die Anlagen und Netze der Stadtwerke Neubrandenburg wurde im November 2018 beraten (siehe Niederschrift in der Anlage).*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen bekannt; im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Die nördlich gelegenen Bundesstraße B 192, mit einem Abstand von ca. 110 m zum Nordrand des Plangebietes gelegen, ist eine Straße mit übergeordneter Bedeutung. Gemäß RREP MS gehört die B 192 zum großräumigen Straßennetz des Landes.

Im B-Plan Nr. 2 sind auf den Flächen zwischen der B 192 und dem Wohngebiet und den Flächen entlang des geplanten östlichen Wohngebietsrandes Aufschüttungen festgesetzt worden. Festgesetzt wurde die Errichtung eines Erdwalls, der flächendeckend dicht mit Gehölzen zu bepflanzen ist (Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm).

Im Zuge der Umsetzung des Wohngebietes wurde der Erdwall an der B 192 errichtet. Die bauliche Entwicklung östlich des Gatscher Damms wurde 2007/2008 nur entlang des Gatscher Damms und in einem ersten Abschnitt als Mischgebiet beschlossen. Die Bebauungen im Bereich der Vogelbeerenstraße/ Kornblumestraße liegen in ausreichenden Abständen zur B 192, so dass die Weiterführung des Walls im Osten nicht erforderlich war.

Mit Überplanung der östlichen Teilflächen sind nunmehr die Auswirkungen erneut zu betrachten. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wird ein Lärmgutachten erstellt.

## **2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde Wulkenzin plant mit dem Bebauungsplan die Errichtung von ca. 50 Eigenheimen im Ortsteil Neuendorf auf an die bebaute Siedlung angrenzenden Flächen. Die Flächen sollen, wie ursprünglich im Bebauungsplan Nr.2 geplant, in das vorhandene Wohngebiet integriert werden.

Verkehrstechnisch ist die Erschließung über den Gatscher Damm (2 Anbindungen) und die Kornblumenstraße geplant. Die bereits mit dem B-Plan Nr. 2 geplante Straßen- und Wegeführung wird mit kleinen Abweichungen im Wesentlichen übernommen. Aufgrund der Topografie wird die innere Erschließung des Plangebietes über eine ringförmige Erschließungsstraße mit Anbindungen an den Gatscher Damm vorgesehen. Die ursprünglich nördlich der Haselstraße vorgesehenen Stichwege mit Wende können so entfallen. Die südlich der Haselstraße liegenden Flächen sollen verkehrlich über die bereits vorgesehenen Flächen (Stichwege mit Wende) erschlossen werden.

Im Bebauungsplan erfolgen Überplanungen als „Allgemeines Wohngebiet“, das schrittweise umgesetzt werden soll. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft der B 192 sind am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **2.2 Planfestsetzungen**

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

*Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind neben Wohngebäuden weitere bauliche Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.*

*Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:*

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

*Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO*

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

3. *Anlagen für Verwaltungen*
4. *Gartenbaubetriebe*
5. *Tankstellen.*

Das Plangebiet soll vorrangig Wohnentwicklungen (dem individuellen Eigenheimbau) dienen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden deshalb die allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nicht zugelassen. In der vorhandenen bebauten Ortslage sind bereits zwei Speisewirtschaften vorhanden. Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können das Wohngebiet bereichern und werden somit nicht ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im WA-Gebiet alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen, mit Ausnahme von Ferienwohnungen (als Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit Novellierung des BauGB kann nach § 13a BauNVO nunmehr im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Ferienwohnungen geregelt werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch. Ferienwohnungen werden allgemein zugelassen (je Grundstück und Wohngebäude eine Ferienwohnung), jedoch nur untergeordnet zur Hauptnutzung Wohnen.

In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen.

Nach § 13 BauNVO werden im WA-Gebiet Räume für freie Berufe zugelassen.

Durch die geplante verkehrliche Erschließung wird das Plangebiet in fünf Teilflächen gegliedert. Die WA - Teilflächen werden nummeriert.

Die überbaubaren Flächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen und Ausweisung zusammenhängender Baufelder vorgegeben. Zu den Planstraßen und rückwärtigen Flurstücksgrenzen sind 3 m Bebauungsabstände einzuhalten; im Plan erfolgen entsprechende Ausweisungen (Bemaßungen).

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet sind Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig.

*Bezogen auf das zulässige Doppelhaus ist anzumerken, dass damit eine bauliche Anlage im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO gemeint ist, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ 0,40 vorgegeben.

Die zul. Höhe wird durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit 1 (Höchstmaß) bestimmt; Dachgeschossausbauten, die kein Vollgeschoss sind, werden allgemein zugelassen.

Damit ein harmonisches Ortsbild entsteht, werden zusätzlich max. zulässige Bauhöhen vorgegeben. Die max. zulässige Höhe wird mit 9,50 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückerschließenden Straße zugewandt ist.

Zur höhenmäßigen Anordnung der baulichen Anlagen wird außerdem eine Festsetzung mit aufgenommen, die die zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKEF) in Bezug auf die Straße regelt. Um hochliegende Kellergeschosse im Straßenbild zu vermeiden wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die OKEF nicht höher bzw. weniger als 50 cm zur Oberkante der Fahrbahn der grundstückerschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte vor Mitte Haus, liegen darf.

Die Stellung der baulichen Anlagen soll dem Grundstückseigentümer überlassen bleiben; im Bebauungsplan erfolgen keine Regelungen diesbezüglich. Lt. vorliegendem Kataster ist eine Parzellierung im Wesentlichen bereits vorgegeben, so dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Mindestmaß bzw. Höchstmaß der Baugrundstücke erforderlich sind.

Auf den Grundstücken soll ein 3m breiter Bereich parallel zur grundstückerschließenden Straße frei von baulichen Anlagen bleiben, damit ein erlebbarer Straßenraum in einer angemessenen Breite entsteht. Der Bau von Nebenanlagen (ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Zäunen) und Carports bzw. Garagen wird deshalb in diesem Bereich ausgeschlossen. In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen.

#### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Die Planflächen liegen in Nachbarschaft der B 192; im Rahmen der Aufstellung des B-Planes sind somit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Ausgangspunkt für die Lärmberechnungen ist das Verkehrsaufkommen auf der B 192.

Eine Abfrage beim Straßenbauamt Neustrelitz durch das Amt Neverin ergab, dass aktuelle Verkehrszählungen nicht vorliegen. Das Straßenbauamt hat auf vorliegende Datenerfassungen der Stadt Neubrandenburg verwiesen, die auch heute noch gut verwendbar sind. Hier sind u.a. Daten konkret für den Abschnitt zwischen Broda und Knotenpunkt B 192/L 27 erfasst; also genau für den Bereich Neuendorf. Es handelt sich jedoch um DTV-Werte; d.h. die für Lärmberechnungen notwendigen Aufteilungen in Tag- und Nachtwerte oder der Schwerlastanteil sind nicht bekannt. Möglich wäre, von den Schätzwerten für M-V auszugehen, die in vielen Fällen erfahrungsgemäß zu hoch sind. Alternative zu den vorliegenden Analysedaten der Stadt Neubrandenburg wäre natürlich eine Verkehrsuntersuchung.

Aus Zeit- und Kostengründen hat sich die Gemeinde dafür entschieden, dass von den vorliegenden Datenerfassungen der Stadt und den Schätzwerten für M-V ausgegangen werden soll. Die darin enthaltenen möglichen Überschätzungen werden akzeptiert.

Durch den Lärmgutachter wurden im Februar 2019 erste Berechnungen vorgelegt.

Danach wäre unter Berücksichtigung der Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 70 km/h zwischen Broda und Neuendorf mit der Errichtung eines Walls im Norden mit 6 m Höhe und in Richtung Osten abfallend auf 4 m Höhe zu rechnen. Empfohlen wurde eine Verlängerung des Walls westlich, um das nördlichste Grundstück am Gatscher Damm (Flurstück 81/17) mit schützen zu können. Außerdem wurde empfohlen den Wall etwa mittig zu unterbrechen, um zwischen dem 6m und 4m hohen Abschnitten einen Durchgang zu schaffen.

Der Empfehlung wird gefolgt. Im B-Plan wird zwischen den Flurstücken 81/173 und 81/174 ein Fußweg festgesetzt, der durch die Wallanlage und außerhalb des Walls weiter geführt werden soll, am Regenrückhaltebecken vorbei mit Anbindung an den Gatscher Damm. Auf der Innenseite des Walls werden keine Wegeführungen geplant.

Im Vorentwurf werden die für die Errichtung eines Walls vorgesehenen Flächen umgrenzt. Detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu den Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrslärm) erfolgen nach Vorliegen des Gutachten (in Phase Entwurf). Vorgesehen ist eine Bepflanzung des Walls.

### Grünflächen

Auf den am südöstlichen Rand des Plangebietes liegenden Gemeindeflächen ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles nicht erforderlich. Die Flächen werden als private Grünflächen in der Zweckbestimmung „Grabeland“ überplant. Die Flächen können von den angrenzenden Grundstücken zur Bewirtschaftung mit erworben werden.

## **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „**örtliche Bauvorschriften**“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Baugestaltungspflege tätig zu werden (Rechtsgrundlage § 86 der Landesbauordnung M-V).

Die geplanten Bebauungen sollen sich in die vorhandenen bebauten Strukturen einfügen. Das Ortsbild wird besonders durch die Dach-, Fassaden- und Vorgartengestaltung geprägt. Mit der Satzung über den Bebauungsplan werden deshalb folgende örtliche Bauvorschriften erlassen; die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Hauptgebäude im Plangebiet.

### ***Fassaden Hauptgebäude***

- *Zulässig sind Fassaden in glatten oder strukturierten Putz eingefärbt oder farbig überstrichen. Die zulässige Farbpalette ist der Bereich heller, erdiger Töne in ihren vielfältigen Farbabstufungen.*
- *Zulässig sind Fassadenteile aus Holz. Der Anteil der Holzbekleidungen darf max. 30% betragen. Nicht zulässig sind vollständige Holzfassaden sowie Vollblockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinanderliegenden unbehauenen Stämmen.*
- *Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb und Weiß.*
- *Bei Doppelhausbebauung sind die Fassaden einheitlich in Art, Material und Farbe zu gestalten.*

### ***Dächer Hauptgebäude***

- *Im WA-Gebiet sind symmetrisch geneigte Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Zeltdächer mit einem Neigungswinkel bis 45° zulässig.*
- *Im WA-Gebiet sind nur Dachflächen in harter Dacheindeckung (Dachziegel bzw. -pfannen) in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig.*
- *Das Anbringen von Solarelemente auf Dachflächen ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.*
- *Bei Doppelhausbebauung sind die Dächer einheitlich in Art, Material und Farbe auszubilden.*

### ***Einfriedungen / Vorgärten***

- *Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum durch Zäune und Sträucher bzw. Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Vollflächige Holzkonstruktionen und blickdichte Mauern sind nicht zulässig.*
- *Die Flächen zwischen der straßenseitigen Hausfassade des Hauptgebäudes und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen. Vollflächige Anlagen als Steingärten und Steinschotterflächen sind unzulässig.*

## 2.4 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Mit dem B-Plan wird Baurecht für ergänzende Bebauungen auf Randflächen des Eigenheimgebietes Neuendorf geschaffen. Die bereits mit dem B-Plan Nr.2 ausgewiesenen Straßen- und Wegeführungen werden mit folgenden Abweichungen berücksichtigt:

Das Plangebiet wird vom Gatscher Damm aus über zwei Zufahrten verkehrlich an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die nördliche Anbindung erfolgt über den Birkenwinkel. Im Süden wird die Anbindung zwischen den Flurstücken 81/88 und 81/89 geplant; am Abzweig Ahornstraße/ Gatscher Damm wird somit ein vierarmiger Knotenpunkt entstehen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 6 m breite ringförmig angelegte Erschließungsstraße mit beidseitig angeordneten Grundstücken. Die ursprünglich nördlich der Haselstraße vorgesehenen Stichwege mit Wende können entfallen. Die in der südlichen Fläche des Wohngebietes geplanten Stichwege mit Wendeanlagen werden übernommen.

Eine dritte Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen bebauten Flächen wird über die Weiterführung der Kornblumenstraße bis zur geplanten Ringstraße geschaffen.

Im B-Plan erfolgen Festsetzungen als öffentliche Verkehrsflächen in folgenden Breiten:

- 6 m ringförmige Erschließungsstraße
- 5 m Stichstraßen und Kornblumenstraße.
- Nach den Vorgaben der RAST 06 sind die Wendeanlagen an den Stichwegen in der Tiefe mindestens 21m und in der Breite 22,50 auszubilden.

Im öffentlichen Straßenraum wird die Errichtung von einzelnen Parkplätzen geprüft.

Auf den am Abzweig Haselstraße/ Kornblumenstraße zwischen den Flurstücken 81/168 und 81/184 liegenden Gemeindeflächen ist die Errichtung öffentlicher Parkplätze vorgesehen; im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der durch die zulässige Nutzung auf den Grundstücken verursachte ruhende Verkehr (privater Stellplatzbedarf) ist auf den Grundstücken mit abzudecken; in den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

### Stadttechnische Erschließung

Auf der Beratung am 14.11.2018 wurde die Ver- und Entsorgung beraten; in der Niederschrift zur Beratung sind dazu die entsprechenden Möglichkeiten aufgezeigt (siehe Niederschrift in der Anlage).

Zur strom- und fernmeldetechnischen Versorgung liegen bisher noch keine Aussagen vor.

## 2.5 Immissionsschutz

Von Bau- und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, bei der Aufstellung von B-Plänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten.

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als WA-Gebiet.

Nutzungskonflikte zu den benachbarten Gebieten sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zur B 192 sind die durch den Verkehr auf der Bundesstraße verursachten Lärmbelastungen zu berücksichtigen.

(Siehe dazu auch Ausführungen unter Punkt 2.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; ergänzende Aussagen erfolgen nach Vorliegen des Schallgutachtens.)

## 2.6 Flächenbilanz

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>ca. 49.270 m<sup>2</sup></b>	<b>4,93 ha (100%)</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 5.193 m<sup>2</sup></b>	<b>0,52 ha</b>
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>	<b>ca. 773 m<sup>2</sup></b>	<b>0,08 ha</b>
• davon Parkplatz	ca. 713 m <sup>2</sup>	
• davon Fußweg	ca. 60 m <sup>2</sup>	
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>ca. 33.689 m<sup>2</sup></b>	<b>3,37 ha</b>
• davon versiegelte Flächen (GRZ 0,4)	ca. 13.475 m <sup>2</sup>	1,35 ha
<b>Grünflächen</b>	<b>ca. 1.725 m<sup>2</sup></b>	<b>0,17 ha</b>
• Öffentliche Grünflächen	ca. 45 m <sup>2</sup>	
• Private Grünflächen	ca. 1.680 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche für Aufschüttungen (Wallanlage)</b>	<b>ca. 7.890 m<sup>2</sup></b>	<b>0,79 ha</b>

## 3. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

### 3.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 19.02.2019 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 6 „Neuendorf“ aufgestellt werden soll. Planungsziel ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen.

Durch Arrondierung sollen die im Plangebiet liegenden Flächen, wie ursprünglich im B-Plan Nr. 2 geplant, in das vorhandene Wohngebiet integriert werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,93 ha.

Verkehrstechnisch ist die Erschließung über den Gatscher Damm (2 Anbindungen) und die Kornblumenstraße geplant. Die bereits mit dem B-Plan Nr. 2 geplante Straßen- und Wegeführung wird mit kleinen Abweichungen im Wesentlichen übernommen. Die innere Erschließung ist neu über eine ringförmige Erschließungsstraße mit Anbindungen an den Gatscher Damm vorgesehen. Die ursprünglich nördlich der Haselstraße vorgesehenen Stichwege mit Wende können so entfallen. Die in der südlichen Fläche des Wohngebietes geplanten Stichwege mit Wendeanlagen bleiben berücksichtigt.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

### 3.2 Rechtliche Grundlagen

#### 3.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie

in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7) verankert.

#### Vorgaben der FFH-Richtlinie

Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verboten abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen

#### Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art.1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

### **3.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden 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,*

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

### **3.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG**

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

- „1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
  3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
  4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
  5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

*Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“*

### **3.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG**

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

### **3.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)**

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

Die Zuständigkeit des LUNG für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V.

## **3.3 Methodisches Vorgehen**

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages wurden die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (LUNG vom*

02.07.2012) sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) hinzugezogen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baueinrichtungs- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumsprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Relevanzprüfung).

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen (Konfliktanalyse).

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden, wenn notwendig, Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

### 3.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erweiterung Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin (Planstand April 2019)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV *professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016

- Steckbriefen und RANGE-Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie über die FFH-Arten ([https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/arten-schutz/as\\_ffh\\_arten.htm](https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/arten-schutz/as_ffh_arten.htm))

### 3.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

#### 3.5.1 Beschreibung des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan soll der Standort entsprechend §13a BauGB für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorbereitet werden.

Innerhalb der Ruderaflur haben sich vereinzelte Baum- und Heckengruppierungen gebildet. Unter den Gehölzen befinden sich keine gesetzlich geschützten Bäume. Das Plangebiet ist im Jahr 2018 teilweise beräumt worden.

Es sollen hier Eigenheimbebauungen entstehen. Eine Grundflächenzahl von 0,4 und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit 1 bestimmen u. a. das Maß der baulichen Nutzung. Die bereits mit dem B-Plan Nr. 2 ausgewiesenen Straßen- und Wegeführungen werden im Wesentlichen übernommen.

#### 3.5.2 Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelkarten entstehen.

Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:

- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm, Licht und Erschütterungen durch Baufahrzeuge
- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustelleneinrichtungen
- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Flächenversiegelung durch die Verkehrsfläche und durch die Gebäude und bauliche Nebenanlagen des allgemeinen Wohngebietes

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Nutzung als Hausgärten

### 3.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Am 01.04.2019 wurde eine Ortsbegehung durchgeführt. Des Weiteren wurden die Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt, und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

#### 3.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise oder

vorhandenen Unterlagen (Umweltkarten, RANGE-Karten des LUNG) im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

**Tabelle 1 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten**

Gruppe	wiss. Arname	dt. Arname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsch/Wald	nein
Meeressäuger	<i>Phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
<b>Fledermäuse</b>	<b><i>Barbastella barbastellus</i></b>	<b>Mopsfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein**
<b>Fledermäuse</b>	<b><i>Eptesicus serotinus</i></b>	<b>Breitflügelfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b><i>Myotis brandtii</i></b>	<b>Große Bartfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Gewässer</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b><i>Myotis dasycneme</i></b>	<b>Teichfledermaus</b>	<b>Gewässer/ Wald</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b><i>Myotis daubentonii</i></b>	<b>Wasserfledermaus</b>	<b>Gewässer/ Wald</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b><i>Myotis</i></b>	<b>Großes Mausohr</b>	<b>Wald</b>	<b>ja</b>

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbe- reich	ja
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Wald	nein**
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfl. Fledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf		nein
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	<i>Lutra</i>	Fischotter	Gewässer/ Land	ja
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

\* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

\*\* Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten des LUNG (Stand:2007)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.

Für die verbleibenden Arten, die im Plangebiet vorkommen könnten, wird geprüft inwieweit Projekteinwirkungen die Verbotstatbestände für die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten eintreten könnten.

### 3.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

#### 3.6.2.1 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, der an ein stark anthropogen vorbelastetes Gebiet anschließt. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfaltern zählenden Vogelarten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet werden Vögel, die auf Grünlandflächen brüten (Bodenbrüter) sowie Gehölzbrüter näher betrachtet.

#### Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

- Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Bau- maßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlos- sen, wenn die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungen von Gehölzen und Sträuchern außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchgeführt wird. Außerhalb dieses Zeitraumes sind Bauar- beiten nur dann möglich, wenn unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch einen Fach- gutachter festgestellt wird, dass innerhalb der Bauflächen keine Brutgeschäfte statt- finden. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

#### Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs. Die Rodung der vorhandenen Gehölze wirkt sich nicht erheblich auf die Bruthabitate der Gebüsch- und Gehölzbrüter aus, da in der näheren Umgebung entsprechender Gehölzbestand als Le- bensraum in ausreichendem Umfang vorliegt, in den die Tiere ausweichen können.

Nach Umsetzung des Vorhabens können die neu entstandenen Hausgärten wieder als Brut- habitat genutzt werden.

Darüber hinaus können durch das Vorhaben auch Boden- bzw. Offenlandbrüter betroffen sein. Die Boden- und Offenlandbrüter können ebenso, wie die Gehölzbrüter, in der näheren Umge- bung Ausweichquartiere auf Feldern, Wiesen und entlang der vorhanden Feldhecken finden. Eine weitere Brutmöglichkeit für diese Vogelarten bietet nach Umsetzung des Vorhabens der Lärmschutzwall im Norden des Plangebietes.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fort- pflanzungs- und Ruhestätten.

#### Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lo- kalen Population der Vögel führen.

Durch die Regelungen zur Bautätigkeit ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres, die der Verletzung und Tötung von Individuen entgegenwirkt und die Ausweich- möglichkeiten innerhalb der näheren Umgebung besteht kein Störungstatbestand.

### **3.6.2.2 Fledermäuse**

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Lang- ohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

#### Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Eine Beseitigung von Gehölzen mit Höhlen oder Spalten bzw. Gebäuden, die Fledermäuse sowie deren Nachkommen töten können, ist nicht vorgesehen. Gebäude kommen im Plange- biet nicht vor. Die vorhandenen Gehölze weisen keine Höhlen oder Spalten auf.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht nicht die Gefahr Fledermäuse zu töten oder zu verletzen.

### Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Eine Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden, die als potentielle Fledermausquartiere dienen können, ist nicht vorgesehen. Gebäude kommen im Plangebiet nicht vor. Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebietes weisen keine Höhlen oder Spalten auf. Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

### Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Fledermäuse führen. Das Plangebiet eignet sich für Fledermäusen als Jagdhabitat und kann nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin als solches genutzt werden. Demnach entsteht kein Störungstatbestand.

### **3.6.2.3 Fischotter**

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten (MTBQ) – Kartierung 2005 im Kartenportal Umwelt M-V liegt der Geltungsbereich innerhalb eines großräumigen Fischotterverbreitungsgebietes. Für den Messtischblattquadranten, in dem sich das Plangebiet befindet 2445-3 liegt ein positiver Nachweis für den Fischotter vor.

Der Fischotter führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weit gehend zu vermeiden.

Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.

Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von Verkehrsstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und –netzen, illegale Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten.

Ökologische Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand stellen großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Wehergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

Der Lebensraum des Fischotters kommt im Plangebiet nicht vor, eine Abprüfung der Verbotsstatbestände ist daher nicht erforderlich.

### 3.7 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Neuendorf“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Flächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. September bis 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Abbruch von Gebäuden, Dachrekonstruktionen/Gebäudeaus- und -umbau
  - Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern,
  - Beseitigung von Horsten von Großvögeln und Krähenkolonien,
  - Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen
- kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Wulkenzin festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erweiterung Neuendorf“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

#### **Verfahrensvermerk:**

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin in der Sitzung am ..... zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 „Erweiterung Neuendorf“ vorgelegen.

Wulkenzin, den

Bürgermeister

Anlage: Niederschrift zur Beratung am 14.11.2018

## neu.sw® Niederschrift

Nr: **01** Ort: neu.sw/Ihlenfelder Straße Datum: 14.11.2018  
erstellt von: Anke Schmidt/Technische Investitionen am: 15.11.2018  
Verteiler: Teilnehmer

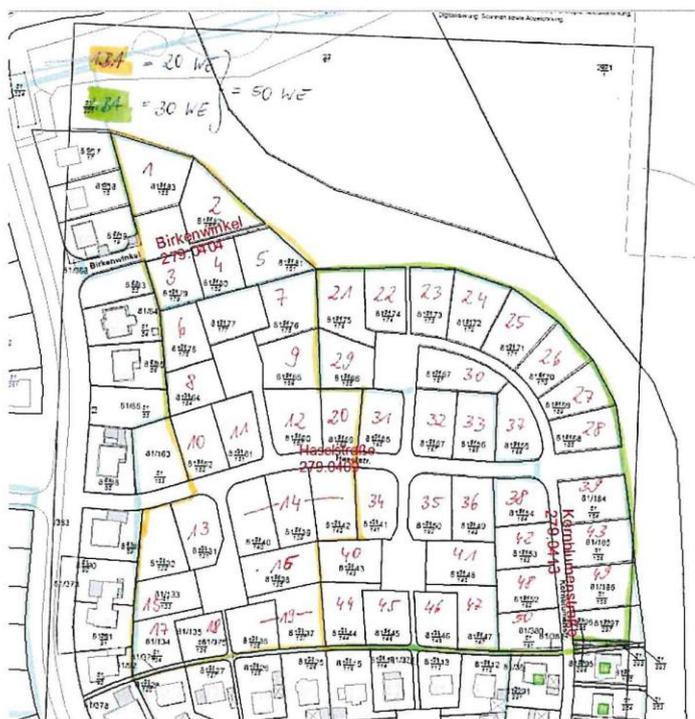
Teilnehmer:	Herr Diekow	Bauamt Neverin
	Frau Nietiedt	A & S GmbH Neubrandenburg
	Herr Arent	neu.sw/TI-Abteilungsleiter
	Herr Urbanek	neu.sw/Koordinierung
	Herr Laube	neu.sw/TI-Gas
	Frau Forst	neu.sw/TI-Trinkwasser
	Herr Schäfer	neu-medianet
	Frau Dr.-Ing. Koegst	neu-wab/Schmutz- und Regenwasser
	Frau Schmidt	neu.sw/TI-Sachgebietsleiterin

### B-Plan Nr. 4 in Neuendorf

#### 1 Bearbeitungsstand Gemeinde

- 1.1 Die Gemeinde Wulkenzin plant mit dem B-Plan Nr. 4 im Ortsteil Neuendorf die Errichtung von 50 Wohneinheiten vorzugsweise als Eigenheimbebauung. Mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser können derzeit noch nicht ausgeschlossen werden. Die Art der Bebauung wird im B-Planverfahren festgelegt.

Die geplante Ausbaugröße wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung M-V bestätigt.



Seite 2 zur Niederschrift 01  
vom 15. November 2018  
Betreff B-Plan Nr. 4 in Neuendorf

- 1.2 Das Gebiet befindet sich östlich des Gatscher Damms auf einer unbefestigten Fläche. Verkehrstechnisch soll das Gebiet über den Gatscher Damm (2 Anbindungen) und die Kornblumenstraße erschlossen werden.
- 1.3 Geplant sind 2 Bauabschnitte (1. BA Parzellen Nr. 1 bis Nr. 20, 2. BA Parzellen Nr. 21 bis 50), die jedoch in einem Zuge erschlossen werden sollen.
- 1.4 Der B-Plan soll im 1. Quartal 2019 als Entwurf ausgelegt werden. Ergebnisse aus der 1. Beteiligung werden bis Mitte 2019 erwartet.
- 1.5 Nicht alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde führt zurzeit Kaufverhandlungen für einige Grundstücke. Die für die Erschließung notwendigen Flächen (Verkehrsflächen) befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.
- 1.6 Erschließungsträger ist die Gemeinde Wulkenzin. Die Gemeinde regelt die Weiterberechnung der Kosten an die privaten Grundstückseigentümer, die nicht an die Gemeinde verkauft haben, über städtebauliche Verträge.
- 1.7 Die Erschließungsstraßen bleiben öffentlich. Der Status für die Straße Birkenwinkel (öffentlich/privat) steht noch nicht fest.

## 2 Medien

### 2.1 Gas

- Versorgungsleitungen PE 110 im Gatscher Damm und PE 110 in der Kornblumenstraße (Endstrang), Mitteldruck
- PE 110 für den Hauptstrang mit Ringschluss, PE 63 für die Nebenstränge geplant
- Vorstreckung Hausanschlüsse grundsätzlich nicht im Zuge der Erschließung neu.sw

### 2.2 Trinkwasser

- Versorgungsleitungen PE 110 im Gatscher Damm und PE 125 in der Kornblumenstraße (Endstrang)
- PE 110 für den Hauptstrang mit Ringschluss, PE 90 für die Nebenstränge geplant
- neu.sw prüft die Kapazität der DS Neuendorf
- keine Löschwasserbereitstellung über das Trinkwassernetz, Unterflurhydranten nur für Spülzwecke
- Vorstreckung Hausanschlüsse grundsätzlich nicht im Zuge der Erschließung neu.sw

### 2.3 Schmutzwasser

- Hauptkanal im Gatscher Damm DN 200 Stz mit vorgestrecktem Zulauf DN 200; im Bereich Birkenwinkel kein Anschluss vorgestreckt
- Freigefällekanal DN 200 für Haupt- und Nebensammler geplant
- Kapazität von 2 Pumpwerken wird durch neu-wab geprüft; ggf. sind Erweiterungsmaßnahmen erforderlich
- gemäß Satzung Anschlusskanal mit Übergabeschacht je Grundstück im Zuge der Erschließung herstellen

### 2.4 Regenwasser

- Hauptkanal im Gatscher Damm DN 500 B mit vorgestrecktem Zulauf DN 250
- Freigefällekanal DN 300 für Haupt- und Nebensammler geplant
- Regenwasserableitung von Straßen und Grundstücken; Versickerungsfähigkeit ist durch Baugrundgutachten zu prüfen
- Kapazität RRB und Einleiterlaubnis werden durch neu-wab geprüft

Seite 3 zur Niederschrift 01  
vom 15. November 2018  
Betreff B-Plan Nr. 4 in Neuendorf

- gemäß Satzung Anschlusskanal mit Übergabeschacht je Grundstück im Zuge der Erschließung herstellen

### 2.5 Telekommunikation/neu-medianet

- Glasfaseranbindung mit äußerer Erschließung vom Gatscher Damm aus mit 4 Rohrverbänden
- innere Erschließung: in den Haupttrassen 3 Rohrverbände
- Platzbedarf Rohrverbände bei Belegung des unterirdischen Bauraums berücksichtigen
- Vorstreckung Hausanschlüsse grundsätzlich nicht im Zuge der Erschließung neu-medianet
- Hinweis: v. g. Versorgungslösung vorbehaltlich des zurzeit geförderten Breitbandausbaus

## 3 **Termine, Verträge, Leistungsgrenzen**

### 3.1 Vorläufiger Zeitplan:

	<b>1. BA und 2. BA</b>
Entwurf B-Plan	1. Quartal 2019
Beschluss B-Plan	Ende 2019
Planung Medien/Verkehrsanlage	ab 3. Quartal 2019
Bau Medien/Verkehrsanlage	2020

- 3.2 neu.sw erstellt **bis 04/2019** ein Konzept für den 1. und 2. BA zunächst für die interne Verwendung (Kostenplanung 2020).
- 3.3 Die Planung der Verkehrsanlagen/Straßenbeleuchtung erfolgt im Auftrag der Gemeinde Wulkenzin. Die Planung der Trinkwasser- und Gasversorgung erfolgt im Auftrag von neu.sw. Die Planung der Abwasseranlagen erfolgt im Auftrag der TAB. Die Planung der Telekommunikationsanlagen erfolgt im Auftrag von neu-medianet.
- 3.4 Über die Gemeinde sind bereits in der Planungsphase Kontakte zur E.DIS und die Telekom herzustellen.
- 3.5 Als Leistungsgrenze zwischen den Medien und der Verkehrsanlage wird OK Planum vereinbart. Die Baufeldfreimachung ist Bestandteil der Verkehrsanlagenplanung.
- 3.6 Sollte die Gemeinde den Straßenbau in nur einer Ausbaustufe ausführen (Komplettherstellung des Oberbaus) ist die Vorstreckung der Hausanschlüsse Trinkwasser, Gas und neu-medianet im Zuge der Erschließung auszuführen und durch die Gemeinde zu vorzufinanzieren.

Ein Ausbau in 2 Stufen (Baustraße und Endausbau nach überwiegender Fertigstellung Hochbau) ist zu empfehlen. Dann werden die v. g. Hausanschlüsse auf Antrag und Kosten der Eigentümer hergestellt.

  
Henrik Arent

  
Anke Schmidt

Einsprüche zur Niederschrift sind 1 KW nach Erhalt geltend zu machen, ansonsten gilt diese Niederschrift als bestätigt.