

Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde: Gemeinde Trollenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO-38-BO-2019-435
Federführend:	Status: öffentlich
Fachbereich Bau und Ordnung	Datum: 07.11.2019
	Verfasser: Alexander Diekow
Satzung über den B-Plan Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" -	
1. Abwägungsbeschluss	
2. Satzungsbeschluss	
3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	
Beratungsfolge:	
Status	Datum
Öffentlich	
Gremium	Zuständigkeit
Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen	

Sachverhalt:

Nach Abschluss des Verfahrens ist nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen zu entscheiden (Abwägung). Als letzter Schritt ist der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und der Flächennutzungsplan im Wege Berichtigung anzupassen.

Von der Beratung und Abstimmung ist Herr Gruß als (noch) Flächeneigentümer ausgeschlossen.

Mitwirkungsverbot:

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

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechen den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (Anlage 1 + 2) geprüft.
Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Das Amt Neverin wird beauftragt die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt die vorliegende Fassung der Satzung über den B-Plan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) gebilligt.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit der Begründung ist nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

3. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird zugleich bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des B-Plans Nr. 15 angepasst wird. Der geltende Flächennutzungsplan weist die markierte Fläche als "Flächen für die Landwirtschaft" aus. Die Fläche wird künftig als

„Reines Wohngebiet“ dargestellt.
Mit der Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde
Trollenhagen (Anlage 5) rechtswirksam.

Finanzielle Auswirkungen:

	Ja	
x	Nein	

Anlagen:

Anlage 1 - Abwägungstabelle Bürger (anonym)
Anlage 2 – Abwägungstabelle TöBs (anonym)
Anlage 3 - Satzung B-Plan
Anlage 4 - Begründung zum B-Plan
Anlage 5 - Berichtigung Flächennutzungsplan

Stellungnahme Bürger Nr.2/1

Abwägung

Podewall, 12.10. 2019

Name [REDACTED]

Anschrift [REDACTED]

Amr Neverin
22. OKT. 2019
Zur Kenntnis:

Gemeinde Trollenhagen
mit den Ortsteilen Buchhof, Podewall und Trollenhagen
Telefon: 0151/11808076
Bürgermeister Peter Enthaler

Betreff: Bebauungsplan Nr.15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“
Bekanntmachung öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes
Beschlissen am 18.09.2019 Veröffentlicht am: 23.09.2019 im Internet und am
28.09.2019 erschienen im Amtsblatt „Neverin INFO“

Einspruch

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, Peter Enthaler, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben benannten B-Plan Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" möchten wir die folgenden Einwände vorbringen und Veränderungen vorschlagen.

Wir nehmen dabei ausdrücklich Bezug auf unser Sammelschreiben vom 28.12.2018 an die Gemeinde Trollenhagen, welches am 09.01.2019 vom Bürgermeister zur Kenntnis genommen wurde. Das Sammelschreiben wurde von 17 Familien unterschrieben!

1.

Der Ausschluss der Nutzung des Hasensteigs für den Zeitraum der Bauphase als Zufahrtsstraße ist zu begrüßen, kann aber aus unserer Sicht nicht umgesetzt werden.

Im B-Plan ist keine Regelung für die Dauer der Bauphase enthalten. Es kann Jahre dauern, bis der letzte Bauplatz vergeben ist. Wann der letzte Bauherr dann gewillt ist, auch wirklich mit dem Bau anzufangen, ist ebenfalls ungewiss.

Wie wollen Sie ein Fahrverbot für Baufahrzeuge **über Jahre** durchsetzen, wenn Sie die Sackgasse Hasensteig in eine Kreuzung verwandeln? Verkehrsschilder, wie zum Beispiel ein Durchfahrtsverbot, sind völlig unwirksam. Daran wird sich kein Mensch halten.

Das eigentliche Problem des häufigen Befahrens des Hasensteiges durch große LKW und der sich daraus ergebenden Zerstörung des Hasensteiges wird nicht gelöst, denn auch in der Zeit nach der Bauphase sind durch zusätzliche Anwohner häufigere Transport- und Lieferfahrten zu erwarten.

Zu 1.

Der B-Plan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes. Rechtsgrundlage ist das BauGB. Für Festsetzungen zur Dauer der Bauphase, Fahrverbote u.ä. fehlt die planungsrechtliche Grundlage.

Das Vorhaben umfasst eine Erweiterung des Wohngebietes um 12 Grundstücke.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung des Vorhabens weitestgehend beachtet und die zu erwartenden Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten.

Während der Bauphase wird die Nutzung des Hasensteiges untersagt; der Hasensteig wird als Sackgasse ausgewiesen.

Stellungnahme Bürger Nr.2/2	Abwägung
Durch die verstärkte Nutzung des Hasensteiges, unabhängig von der Bauphase, sehen wir den Immissionsschutz der Anwohner des Hasensteiges, durch verstärkten Lärm, erzeugt durch laute Rollgeräusche auf dem Verbundpflaster trotz vorhandener Geschwindigkeitsbegrenzung, nicht mehr gewährleistet. Dazu trägt ohne Zweifel die immer noch fehlende, im ursprünglichen B-Plan des Hasensteiges vorgesehene und durch uns im Rahmen der Erschließungskosten finanzierte Bepflanzung des Hasensteigs bei. 2. Für die innere verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes ist der Hasensteig nicht notwendig. Durch die Verlängerung der Erschließungsstraße „Fuchsberg“ nach Süden und die geplante Anbindung des neuen Wohngebietes an die Dorfstraße im Bereich der Buswendeschleife ist der Ringanschluss gegeben. Auch die 2. Zufahrt für Podewall ist damit gewährleistet. Der Löschwasserzugang des neuen Wohngebietes kann über eine schmale Feuerwehrezufahrt zum Hasensteig erfolgen. Die Feuerwehrezufahrt ist im Normalfall mit umklappbaren Pollern abgesperrt. Somit bleibt die Sackgasse Hasensteig erhalten. Eine Kreuzung, wie im B-Plan vorgesehen, ist dazu nicht notwendig. Der Grünstreifen, einschließlich der Bäume an der Sackgasse Hasensteig, können so größtenteils erhalten bleiben. Eine Durchfahrt von Baufahrzeugen in den Hasensteig wäre damit wirksam verhindert. 3. Der Hasensteig ist als Teil des Ringanschlusses der inneren verkehrlichen Erschließung in Podewall ungeeignet. Die Erschließungsstraße „Fuchsberg“ hat im Vergleich zum Hasensteig für eine intensivere Nutzung wesentlich bessere bauliche Voraussetzungen in Form einer Asphaltdecke. Auch die als Neubau zu realisierende Anbindung an die Dorfstraße kann problemlos in einer geeigneten Weise ausgebaut werden. Der Hasensteig hingegen ist als Verbundpflasterweg für eine intensivere Nutzung, die sich zwangsläufig durch das verstärkte Befahren als Teil des Ringschlusses ergeben würde, nicht geeignet. Auf Nachfrage beim Bauamt konnte uns die Belastungsklasse nach RStO 12 nicht mitgeteilt werden. Wir gehen davon aus, dass es sich um die niedrigste Belastungsklasse Bk0,3 handelt. Das belegt der aktuelle Zustand des Hasensteiges, der sich aus der Nutzung nur durch die direkten Anlieger ergeben hat, gekennzeichnet durch Spurrinnen, schlecht und teilweise gar nicht ablaufendes Regenwasser, was vor allem in den Wintermonaten bei Frost eine erhebliche Gefahr darstellt. Der Hasensteig ist als Durchgangsstraße mit Gegenverkehr zu schmal. Bei Gegenverkehr müssen die Fahrzeuge auf den nur farblich abgesetzten Bürgersteig ausweichen. Ein gemütliches und vor allem gefahrloses Spaziergehen, gerade mit Kinderwagen, Kindern usw. ist dann nicht mehr gewährleistet. Der Bürgersteig ist nicht durch eine Bordsteinkante abgesichert. Bei intensiverer Nutzung ist mit einer gravierenden Verschlechterung des Straßenzustandes und einer Zunahme des Gefahrenpotentials zu rechnen.	Die Belastungen für die Anwohner sollen so gering wie möglich gehalten werden. Zu den ursprünglich vorgesehenen Bepflanzungen im Straßenraum ist anzumerken, dass der B-Plan lediglich Vorschläge für die Straßenprofile enthält; in der Planzeichnung sind keine verbindlichen Anpflanzgebote festgesetzt worden. Im Rahmen der Erschließungsplanung und Umsetzung des Bebauungsplanes wurden durch den Erschließungsträger anderweitige Entscheidungen getroffen. Inwieweit eine Finanzierung für Straßengrün mit erfolgte ist durch die Gemeinde nicht prüfbar. Zu 2. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausbildung des Hasensteiges als Sackgasse bleibt während der Bauausführung erhalten; der Anschluss Hasensteig und die Gestaltung der Anbindung werden mit der Erschließungsplanung abschließend festgelegt. Die vorhandenen Gehölze werden beachtet. Zu 3. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zum Teil geteilt. Der Hasensteig wird als Sackgasse während der Bauphase in der Örtlichkeit ausgebildet bleiben. Die Durchfahrt muss jedoch für Rettungs-/ Feuerwehr- und Müllfahrzeugen gewährleistet sein. Durchverkehrsorganisatorische Maßnahmen kann ggf. nur den Anliegern die Zufahrt gestattet werden. Die Anbindung und Gestaltung des Anschlusses werden im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend festgelegt.

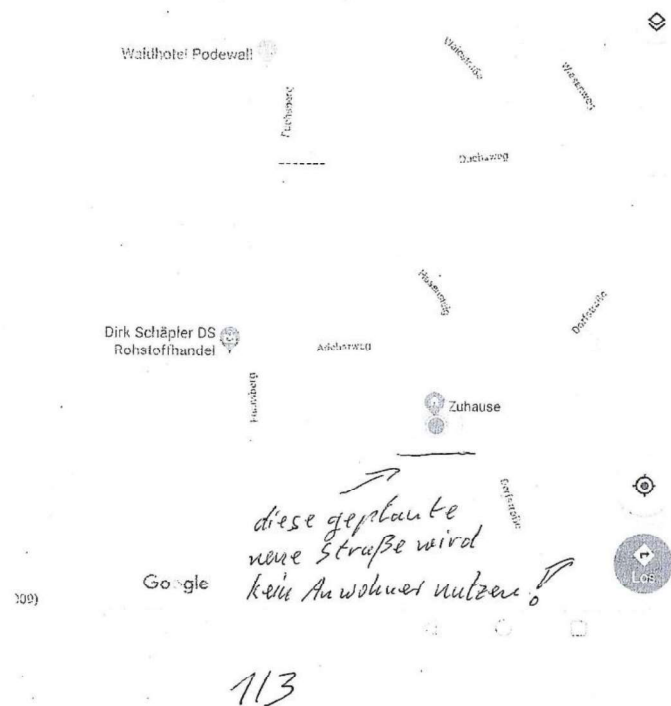
Stellungnahme Bürger Nr.2/3	Abwägung
4. Wir wollen nicht nur den Verlauf des Igelweges beibehalten, sondern auch den Grünstreifen welcher zum Igelweg dazugehört. Im aktuellen Entwurf des B-Planes würde die neue Zufahrt genau auf dem Grünstreifen verlaufen. Die Zufahrt muss nur wenige Meter in Richtung Acker verlagert werden. Dann bleibt der gesamte Grünstreifen (einschließlich der Bäume) bis zur Sackgasse Hasensteig vollständig erhalten. Ein großer Vorteil der von uns vorgeschlagenen Lösung besteht darin, dass der Wendeplatz Hasensteig in seiner jetzigen Form und Nutzungsmöglichkeit so bleibt wie er ist. Die Sackgasse Hasensteig leistet einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsberuhigung. Dieser sensible Bereich trägt wesentlich zur Sicherung und Erhaltung der Lebensqualität im Hasensteig bei. Die Kinder können sich gefahrlos in diesem Bereich aufhalten und ein sicherer Schulweg ist gewährleistet. Dies gewinnt durch die zunehmende Zahl von jungen Familien mit Kindern in Podewall allgemein, aber im Hasensteig im Besonderen, an Bedeutung. 5. Wir bestehen darauf, dass nach Ablauf der Auslegungsfrist eine öffentliche Anhörung vor dem Gemeinderat Trolenhagen stattfindet. Bei dieser Sitzung werden alle eingegangenen Einsprüche/Widersprüche verlesen. Gleichzeitig hat derjenige, der die Einwände geäußert hat, die Möglichkeit, noch einmal mündlich Stellung zu seinen Ausführungen zu nehmen. Nach der Anhörung werden die Interessen der Gemeinde, der Öffentlichkeit und der betroffenen Bürger gegeneinander abgewogen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Gemeinderat, welche Einwände in welchem Umfang im Bebauungsplan berücksichtigt werden. <i>In Ergänzung und weiteren Aufbaumessung des im Vorhinein aufgeführten Punkte, anbei weitere Argumente, die das vorher Beschriebene nochmals untermauern (s. u. Anlage 1").</i> Trolenhagen, 21.10.'19 Ort, Datum  Unterschrift	Zu 4. Der Vorschlag wird berücksichtigt; die verkehrliche Anbindung an die Dorfstraße wird im Abstand zu den Flurstücksgrenzen 24/4 und 24/15 geplant, so dass ein Grünstreifen erhalten bleibt. Zu 5. Eine öffentliche Anhörung in Form einer Bürgerversammlung hat am 21.10.2019 stattgefunden.

Stellungnahme Bürger Nr.2/4

Abwägung

Anlage 1

1. a) Die geplante neue verkehrliche Anbindung zwischen Buswendeschleife und Hasensteig stellt eine Steuerverschwendung dar, da sie objektiv nie durch Alt- und/oder Neu-Bewohner kraftfahrtechnisch genutzt werden wird.
Es ist für keinen der obigen Anwohner notwendig, einen Umweg über „Dorfstraße“/„Igelweg“ zu fahren.
Denn der Hauptverkehrsstrom wird, wie bereits jetzt üblich, von der L 35/Waldstraße und „Fuchsberg“ zum neuen Ringschluß Richtung Süden stattfinden. Den Umweg über „Dorfstraße“/„Igelweg“ erst in östliche Richtung, um zum geplanten südlichen Ringschluß oder Bestandswohngebiet zu gelangen, wird keiner nutzen. Dazu wird von allen alten und zukünftigen Anwohnern nur der kürzeste/geradlinigste Weg, wie gerade beschrieben, gewählt (s. flg. Grafik aus „Google-Maps“)!
Somit wäre diese verkehrliche „zweite“ Anbindung überflüssig.
Noch nicht einmal der „Hasensteig“ wäre dafür prädestiniert und kann somit weiter als Wendehammer ausgebildet bleiben. Das wäre dann nochmals eine Kosteneinsparung, wenn die Öffnung „Hasensteig“ südliche „Ringstraße“ wegfällt.



Zu 1.

Welche Straßen und Anbindungen wann / wie genutzt werden bleibt dem Bürger und seinen Entscheidungen überlassen; die Hinweise werden zur Kenntnis genommen;

Eine zweite Anbindung wird nicht für überflüssig gehalten. Für die Erschließung des Wohngebietes Podewall mit mehr als 80 Eigenheimen ist die Anbindung an die Dorfstraße durchaus sinnvoll (z.B. Ausweichmöglichkeit im Fall von Beschränkungen an der ersten Zufahrt, zweite Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ...). Entscheidend für die Planung war vor allem auch der Sachverhalt, dass während der Bauphase eine Zufahrt von der Dorfstraße aus unumgänglich ist, um die Nutzung der vorhandenen Straßen und Wege im Wohngebiet zu verhindern.

Stellungnahme Bürger Nr.2/5	Abwägung
b) Ist eine Verkehrszählung durchgeführt worden, um die Notwendigkeit der Zu-/Abfahrt über den Buswendeplatz/Igelweg überhaupt zu untermauern? Es ist sicher zielführend, die Anzahl der Verkehrsbewegungen nach Podewall von den drei flg. möglichen Richtungen: 1. der L 35, 2. von Neverin/Buchhof und 3. Trollenhagen (Plattenweg), aufgeschlüsselt zu den einzelnen Podewaller Parzellen und im Speziellen zum südlichen Ringschluß, zu ermitteln. Dann wird man erkennen (und jetzt bereits absehbar), dass die geplante sogenannte „2. Zufahrt“ unnütz ist. 2. Es würde keinen „siedlungsstrukturellen Missstand im südlichen Ortsrand“ geben, wenn die neue Verbindungsstraße zwischen „Dorfstraße“ und „Hasensteig“ weg fällt. Die „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan“ ist zu nah an der Privatgrenze des Grundstücks „Hasensteig 20“ geplant. Dort ist eine Korrektur des zukünftigen Verlaufs des „Igelweges“ zwischen Hasensteig und „Dorfstraße“ in südlichere Richtung notwendig, falls diese zweite Zufahrt nicht doch aus der Planung genommen wird: s. Punkt 1 der „Anlage 1“. So bliebe die in dem derzeitigen Satzungs-Entwurf festgeschriebene Erhaltung des Grünstreifens in der Achse „Fuchsberg“ und „Dorfstraße“ in Gänze erhalten und wird auf dem Teilstück „Hasensteig“/„Dorfstraße“ in Richtung Norden nicht unterbrochen. 3. Des Weiteren würden, wenn die Zufahrt „Dorfstraße“/„Igelweg“ doch gebaut wird, die Baufahrzeuge garantiert über Trollenhagen einfahren und den Verbindungsweg zwischen Trollenhagen und Podewall, der als Plattenweg ausgebaut ist, zerstören. Die Fahrzeuge können die Straße „Fuchsberg“ nutzen, da der „Hasensteig“ dazu derzeit zu marode ist. 4. Es ist ausreichend, die jeweilige Verlängerung der beiden Straßen „Hasensteig“ (nach Baumaßnahmen) und „Fuchsberg“ als Ringschluß Richtung Süden auszubauen. Somit bildet diese Variante den kostengünstigsten, einen klaren verkehrstechnischen und ausreichend funktionsgerechten Siedlungsabschluß. 5. Mit dem Verbindungsweg „Dorfstraße“/„Hasensteig“ verlieren die Kröten und Frösche, die sich im auf dem Grundstück „Hasensteig 20“ befindlichen Teich (ca. 5 m³ Wasser) ihr Biotop geschaffen haben und u. a. das Flurstück 68/7 nutzen, ihr Habitat. 6. Termin zur Beendigung der Bauphase/zeitlichen Begrenzung der Bautätigkeiten setzen. 2/3	Zu b.) Verkehrszählungen als Begründung für die Ausbildung der Anbindung waren nie thematisiert. Mit der verkehrlichen Anbindung des neuen Wohngebietes an die Dorfstraße soll lediglich eine zweite Anbindung des Wohngebietes an eine Hauptverkehrsstraße geschaffen werden, was für die Erschließung des Wohngebietes Podewall mit mehr als 80 Eigenheimen durchaus sinnvoll ist (z.B. Ausweichmöglichkeit im Fall von Beschränkungen an der ersten Zufahrt, zweite Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ...). Entscheidend für die Planung war u.a. auch der Sachverhalt, dass während der Bauphase eine Zufahrt von der Dorfstraße aus unumgänglich ist, um eine Nutzung der Straßen und Wege im vorhandenen Wohngebiet zu verhindern. Zu 2. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anbindung an die Dorfstraße wird nicht zurück genommen. Damit der Igelweg auch weiterhin als „grüner Weg“ erhalten bleibt, wird die Anbindung an die Dorfstraße in südliche Richtung verschoben, so dass zwischen den Flurstücksgrenzen 24/4 und 24/15 und der neuen Zufahrt ein Grünstreifen bleibt. Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; bei Anzeichen, dass der Plattenweg durch Baufahrzeuge in Mitleidenschaft gezogen wird, werden ordnungsrechtliche Schritte eingeleitet. Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Anbindung an die Dorfstraße als zweite Zu-/ Abfahrt des Wohngebietes u.a. auch als Ausweichmöglichkeit im Fall von Beschränkungen an der ersten Zufahrt, zweite Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sinnvoll und richtig. Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Teich ist im Kartenwerk des LUNG nicht als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst. Wanderungen der Kröten und Frösche sind u.a. auch über die Dorfstraße zu den östlich gelegenen Geschützten Gewässerbiotopen nicht auszuschließen. Zu 6. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden mit Verkauf der Grundstücke zeitlich begrenzte Bauverpflichtungen vorgegeben.

Stellungnahme Bürger Nr.2/6	Abwägung
7. Der zweimalige Heckenschnitt pro Jahr (Länge ca. 20 m, Höhe ca. 2.10 m und Breite ca. 0,5 m) wird sich dann auf der Verbindungsstraße sicherheitstechnisch sehr schwierig gestalten. Die Hecke steht auf der Grenze Hasensteig 20 – bis Anfang Nachbargrundstück östliche Richtung. Darf ich dann als Bewohner des „Hasensteig 20“ den Verkehr in diesem Schnittzeitraum sperren? 8. Ist es abgesichert, dass es genug Bauherren gibt, die einen entsprechenden Vertrag unterschrieben haben? Nicht, dass das dann neu erschlossenen Wohngebiet brach liegen bleibt oder sich die Bautätigkeiten über Jahre hin ziehen. Genug dieser schlechten Beispiele gibt es ja, z. B. etliche nicht genutzte vermeintliche Gewerbegebiete, die bis dato nur „Acker“ geblieben sind. Da sollten die Förder-/Gemeinde-/Steuer-Gelder schon gewinnbringend gesichert und abgesichert sein! 9. Die Kosteneinsparung durch den Wegfall der „2. Zufahrt“ kann der Gemeinde so nutzbringender und für notwendige Maßnahmen zugeführt werden. Z. B. in Podewall für die Pflege der Gemeindewiesen (Flurstücke 27/5, 64/2 und 68/7) am „Igelweg“ zwischen „Fuchberg“ und „Hasensteig“, die die Anrainer des Igelweges bisher über Jahrzehnte selbst pflegen und die Gemeinde damit sehr entlasten.	Zu 7. Die Straßenanbindung an die Dorfstraße wird im Abstand zur Grundstücksgrenze erfolgen, so dass die Möglichkeit des Heckenschnitts gegeben bleibt. Zu 8. Die Nachfragesituation hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Nach Einschätzung des Amtes Neverin bzw. der Gemeinde Trollenhagen, sind diese 12 Angebote zur Abdeckung des anstehenden Bedarfs sogar nicht ausreichend. Zu 9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die 2. Zufahrt zum Wohngebiet wird für erforderlich gehalten.

Stellungnahme Bürger Nr.3-18 zu Nr.1	Abwägung
Gemeinde Trollenhagen mit den Ortsteilen Buchhof, Podewall und Trollenhagen Telefon: 0151/11808076 Bürgermeister Peter Enthaler Betreff: Bebauungsplan Nr.15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“- Bekanntmachung öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes Beschlissen am 18.09.2019 Veröffentlicht am: 23.09.2019 im Internet und am 28.09.2019 erschienen im Amtsblatt „Neverin INFO“ Einspruch Sehr geehrter Herr Bürgermeister Peter Enthaler, sehr geehrte Damen und Herren, gegen den oben benannten B-Plan Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" möchten wir die folgenden Einwände vorbringen und Veränderungen vorschlagen. Wir nehmen dabei ausdrücklich Bezug auf unser Sammelschreiben vom 28.12.2018 an die Gemeinde Trollenhagen, welches am 09.01.2019 vom Bürgermeister zur Kenntnis genommen wurde. Das Sammelschreiben wurde von 17 Familien unterschrieben! 1. Der Ausschluss der Nutzung des Hasensteigs für den Zeitraum der Bauphase als Zufahrtsstraße ist zu begrüßen, kann aber aus unserer Sicht nicht umgesetzt werden. Im B-Plan ist keine Regelung für die Dauer der Bauphase enthalten. Es kann Jahre dauern bis der letzte Bauplatz vergeben ist. Wann der letzte Bauherr dann gewillt ist auch wirklich mit dem Bau anzufangen ist ebenfalls ungewiss. Wie wollen Sie ein Fahrverbot für Baufahrzeuge über Jahre durchsetzen, wenn Sie die Sackgasse Hasensteig in eine Kreuzung verwandeln? Verkehrsschilder, wie zum Beispiel ein Durchfahrtsverbot, sind völlig unwirksam. Daran wird sich kein Mensch halten. Das eigentliche Problem des häufigen Befahrens des Hasensteiges durch große LKW und der sich daraus ergebenden Zerstörung des Hasensteiges wird nicht gelöst, denn auch in der Zeit nach der Bauphase sind durch zusätzliche Anwohner häufigere Transport- und Lieferfahrten zu erwarten.	Zu 1. Der B-Plan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes. Rechtsgrundlage ist das BauGB. Für Festsetzungen zur Dauer der Bauphase, Fahrverbote u.ä. fehlt die planungsrechtliche Grundlage. Das Vorhaben umfasst eine Erweiterung des Wohngebietes um 12 Grundstücke. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung des Vorhabens weitestgehend beachtet und die zu erwartenden Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten. Während der Bauphase wird die Nutzung des Hasensteiges untersagt; der Hasensteig wird als Sackgasse ausgewiesen.

Stellungnahme Bürger Nr.3-18 zu Nr. 2 und 3	Abwägung
Durch die verstärkte Nutzung des Hasensteiges, unabhängig von der Bauphase, sehen wir den Immissionsschutz der Anwohner des Hasensteiges, durch verstärkten Lärm, erzeugt durch laute Rollgeräusche auf dem Verbundpflaster trotz vorhandener Geschwindigkeitsbegrenzung, nicht mehr gewährleistet. Dazu trägt ohne Zweifel die immer noch fehlende, im ursprünglichen B-Plan des Hasensteiges vorgesehene und durch uns im Rahmen der Erschließungskosten finanzierte Bepflanzung des Hasensteigs bei. 2. Für die innere verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes ist der Hasensteig nicht notwendig. Durch die Verlängerung der Erschließungsstraße „Fuchsberg“ nach Süden und die geplante Anbindung des neuen Wohngebietes an die Dorfstraße im Bereich der Buswendeschleife ist der Ringanschluss gegeben. Auch die 2. Zufahrt für Podewall ist damit gewährleistet. Der Löschwasserzugang des neuen Wohngebietes kann über eine schmale Feuerwehrezufahrt zum Hasensteig erfolgen. Die Feuerwehrezufahrt ist im Normalfall mit umklappbaren Pollern abgesperrt. Somit bleibt die Sackgasse Hasensteig erhalten. Eine Kreuzung, wie im B-Plan vorgesehen, ist dazu nicht notwendig. Der Grünstreifen, einschließlich der Bäume an der Sackgasse Hasensteig, können so größtenteils erhalten bleiben. Eine Durchfahrt von Baufahrzeugen in den Hasensteig wäre damit wirksam verhindert. 3. Der Hasensteig ist als Teil des Ringanschlusses der inneren verkehrlichen Erschließung in Podewall ungeeignet. Die Erschließungsstraße „Fuchsberg“ hat im Vergleich zum Hasensteig für eine intensivere Nutzung wesentlich bessere bauliche Voraussetzungen in Form einer Asphaltdecke. Auch die als Neubau zu realisierende Anbindung an die Dorfstraße kann problemlos in einer geeigneten Weise ausgebaut werden. Der Hasensteig hingegen ist als Verbundpflasterweg für eine intensivere Nutzung, die sich zwangsläufig durch das verstärkte Befahren als Teil des Ringschlusses ergeben würde, nicht geeignet. Auf Nachfrage beim Bauamt konnte uns die Belastungskategorie nach RStO 12 nicht mitgeteilt werden. Wir gehen davon aus, dass es sich um die niedrigste Belastungskategorie Bk0,3 handelt. Das belegt der aktuelle Zustand des Hasensteiges, der sich aus der Nutzung nur durch die direkten Anlieger ergeben hat, gekennzeichnet durch Spurrinnen, schlecht und teilweise gar nicht ablaufendes Regenwasser, was vor allem in den Wintermonaten bei Frost eine erhebliche Gefahr darstellt. Der Hasensteig ist als Durchgangsstraße mit Gegenverkehr zu schmal. Bei Gegenverkehr müssen die Fahrzeuge auf den nur farblich abgesetzten Bürgersteig ausweichen. Ein gemütliches und vor allem gefahrloses Spaziergehen, gerade mit Kinderwagen, Kindern usw. ist dann nicht mehr gewährleistet. Der Bürgersteig ist nicht durch eine Bordsteinkante abgesichert. Bei intensiverer Nutzung ist mit einer gravierenden Verschlechterung des Straßenzustandes und einer Zunahme des Gefahrenpotentials zu rechnen.	Die Belastungen für die Anwohner sollen so gering wie möglich gehalten werden. Zu den ursprünglich vorgesehenen Bepflanzungen im Straßenraum ist anzumerken, dass der B-Plan lediglich Vorschläge für die Straßenprofile enthält; in der Planzeichnung sind keine verbindlichen Anpflanzgebote festgesetzt worden. Im Rahmen der Erschließungsplanung und Umsetzung des Bebauungsplanes wurden durch den Erschließungsträger anderweitige Entscheidungen getroffen. Inwieweit eine Finanzierung für Straßengrün mit Erfolg ist durch die Gemeinde nicht prüfbar. Zu 2. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausbildung des Hasensteiges als Sackgasse bleibt während der Bauausführung erhalten; der Anschluss Hasensteig und die Gestaltung der Anbindung werden mit der Erschließungsplanung abschließend festgelegt. Die vorhandenen Gehölze werden beachtet. Zu 3. Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zum Teil geteilt. Der Hasensteig wird als Sackgasse während der Bauphase in der Örtlichkeit ausgebildet bleiben. Die Durchfahrt muss unbedingt für Rettungs-/ Feuerwehr- und Müllfahrzeugen gewährleistet sein. Durchverkehrsorganisatorische Maßnahmen können ggf. nur den Anliegern die Zufahrt gestattet werden. Die Anbindung und Gestaltung des Anschlusses werden im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend festgelegt.

Stellungnahme Bürger zu Nr.3-18 Nr.4 und 5	Abwägung
4. Wir wollen nicht nur den Verlauf des Igelweges beibehalten, sondern auch den Grünstreifen welcher zum Igelweg dazugehört. Im aktuellen Entwurf des B-Planes würde die neue Zufahrt genau auf dem Grünstreifen verlaufen. Die Zufahrt muss nur wenige Meter in Richtung Acker verlagert werden. Dann bleibt der gesamte Grünstreifen (einschließlich der Bäume) bis zur Sackgasse Hasensteig vollständig erhalten. Ein großer Vorteil der von uns vorgeschlagenen Lösung besteht darin, dass der Wendeplatz Hasensteig in seiner jetzigen Form und Nutzungsmöglichkeit so bleibt wie er ist. Die Sackgasse Hasensteig leistet einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsberuhigung. Dieser sensible Bereich trägt wesentlich zur Sicherung und Erhaltung der Lebensqualität im Hasensteig bei. Die Kinder können sich gefahrlos in diesem Bereich aufhalten und ein sicherer Schulweg ist gewährleistet. Dies gewinnt durch die zunehmende Zahl von jungen Familien mit Kindern in Podewall allgemein, aber im Hasensteig im Besonderen, an Bedeutung. 5. Wir bestehen darauf, dass nach Ablauf der Auslegungsfrist eine öffentliche Anhörung vor dem Gemeinderat Trolenhagen stattfindet. Bei dieser Sitzung werden alle eingegangenen Einsprüche/Widersprüche verlesen. Gleichzeitig hat derjenige, der die Einwände geäußert hat, die Möglichkeit, noch einmal mündlich Stellung zu seinen Ausführungen zu nehmen. Nach der Anhörung werden die Interessen der Gemeinde, der Öffentlichkeit und der betroffenen Bürger gegeneinander abgewogen. Auf dieser Grundlage entscheidet der Gemeinderat, welche Einwände in welchem Umfang im Bebauungsplan berücksichtigt werden.	Zu 4. Der Vorschlag wird berücksichtigt; die verkehrliche Anbindung an die Dorfstraße wird im Abstand zu den Flurstücksgrenzen 24/4 und 24/15 geplant, so dass ein Grünstreifen erhalten bleibt. Zu 5. Eine öffentliche Anhörung in Form einer Bürgerversammlung hat am 21.10.2019 stattgefunden.

Stellungnahme Bürger Nr.19

Peter Schmidt
Rechtsanwalt

Peter Schmidt • Rechtsanwalt • Schwedenstraße 9 • 17033 Neubrandenburg

Vorab per Fax: 03 96 08/2 51 26

Amt Neverin
- Der Amtsvorsteher -
FB Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Beachten Sie bitte die geänderte Bankverbindung!

8. November 2019

Peter Schmidt • Rechtsanwalt
• Fachanwalt für Arbeitsrecht
• Fachanwalt für Strafrecht
• Lehrbeauftragter für Agrarrecht an der
Hochschule Neubrandenburg
Schwedenstraße 9
17033 Neubrandenburg
Telefon: 03 95/3 51 14 26
Telefax: 03 95/3 51 14 24
Funktelefon: 01 72/8 79 60 95
E-Mail: p.schmidt@tlyn-neubrandenburg.de
Bankverbindung
HypoVereinsbank Neubrandenburg
IBAN: DE1220030000022824793, BIC: HYVEDE3300
Bankverbindung - Fremdkredit
HypoVereinsbank Neubrandenburg
IBAN: DE5420030000015994335, BIC: HYVEDE3300

bitte stets angeben
138/18 n06 19-11-08

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“
Gemeinde Trollenhagen**

Sehr geehrter Herr Diekow,

in vorgenannter Angelegenheit danke ich für Ihr Schreiben vom 30.09.2019, auch hat der Unterzeichner während der Auslegungsfrist die Planungsunterlagen nochmals eingesehen.

Für meine Mandanten nehme ich vollumfänglich inhaltlich Bezug auf mein Schreiben vom 27.09.2018.

Es wird unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse und hieraus resultierenden Änderungen gemäß Schreiben vom 30.09.2019 und der neuerlichen Auslegung zu den Änderungen wie folgt vorgetragen:

Es wird bestritten, dass in der Gemeinde nach wie vor Bedarf an Grundstücken für den Eigenheimbau besteht, vielmehr dürfte ausschließlich ein Interesse des Grundstückseigentümers des überplanten Gebietes an möglichst hohen Gewinnen zu realisieren sein.

Geschäftszeiten:
Montag bis Freitag 07:30 - 12:00 und 12:30 - 16:00 Uhr
In Kooperation mit der Mohr & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbH
München, Neubrandenburg, Friedland, Rabel, Templin, Angermünde
Steuer-Nr.: 4972/269/35121

AbwägungZur Unterstellung kein Bedarf/ Interesse des Grundstückseigentümers

Das B-Planverfahren wurde aufgrund eines städtebaulichen Erfordernisses der Gemeinde eingeleitet und nicht aufgrund eines Antrages des Grundstückseigentümers.

Die Gemeinde Trollenhagen verfügt in den Ortslagen über keine eigenen freien Bauplätze für Wohnnutzungen mehr. Es besteht aktuell ein Bedarf an Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau, was sich sowohl aus Anfragen von Bürgern der Stadt Neubrandenburg als auch von Bürgern aus der Gemeinde Trollenhagen erklärt. Im Amt Neverin wurden bisher 18 Reservierungen (Stand: 18.12.2019) von Interessenten vorgenommen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten (Standortangebote/-bedingungen) in den einzelnen Ortslagen hat die Gemeinde geprüft. Für Trollenhagen, Podewall und Buchhof liegen bestandskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen vor. In den vorhandenen bebauten Ortsstrukturen verfügt die Gemeinde über keine Flächenangebote. Die mit den Satzungen ausgewiesenen Ergänzungsbereiche sind mit Ausnahme der Ergänzungsbereiche 1 und 3 in Podewall bebaut bzw. vergeben. Auf die Vergabe der beiden Ergänzungsf lächen in Podewall hat die Gemeinde keinen Einfluss (private Flächen). Die Gemeinde verfügt in allen Ortslagen nicht über eigene geeignete Flächen für weitere Entwicklungen in der Wohnnutzung. Podewall ist als Wohnort in der Gemeinde ausgebaut worden. Die Gemeinde hat entschieden, dass zur Abdeckung des aktuell anstehenden Bedarfs weitere Flächen in Podewall entwickelt werden sollen. Die südlich an das vorhandene Wohngebiet angrenzenden Flächen wurden als geeignet angesehen. Die Gemeinde ist an den Grundstückseigentümer mit Kaufabsichten herangetreten. Der Kaufvertrag wurde zwischenzeitlich beurkundet.

Die Gemeinde hat das Recht zur örtlichen Planung und kann in eigener Verantwortung Bebauungspläne aufstellen (Planungshoheit). Die Gemeinde ist befugt die bauliche und sonstige Verwendung und Nutzung des Grund und Bodens des Gemeindegebietes zu disponieren. Die eigenverantwortliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung hat im Rahmen der Gesetze zu erfolgen; das Planverfahren wird gemäß den gesetzlichen Regelungen des BauGB durchgeführt.

Das geplante Vorhaben ist umsetzbar; es entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Durch die geplante Entwicklung auf angrenzenden Flächen (Außenbereichsflächen) werden öffentliche Belange nicht beeinträchtigt; die Erschließung ist gesichert.

Stellungnahme Bürger Nr. 19

Seite 2 vom 08. November 2019 von Peter Schmidt Rechtsanwalt

Es wird ausdrücklich behauptet, dass die in der Gemeinde vorhandenen Flächen im Innenbereich, welche nach Art und Maß der Bebauung mit Eigenheimen bebaubar sind, für einen etwaigen Bedarf an individuellem Eigenheimbau ausreichend sind. Im übrigen ist ausgehend von der Abwägung nicht erkennbar, auf welchen konkreten Tatsachen sich der behauptete Bedarf an Grundstücken bezieht.

Dies betrifft sowohl die Ortslagen Podewall als auch Trollenhagen als auch etwaige weitere im Innenbereich liegende Gebiete, da potentielle Eigenheimbauer jedenfalls in Neubrandenburg arbeiten dürften, wobei Podewall diejenige Ortslage ist, die am weitesten von den mutmaßlichen Arbeitsorten entfernt sein dürfte.

Ein konkreter Bedarf an Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau ist nicht erkennbar und nicht belegt, die bloße Behauptung eines solchen Bedarfs ohne konkreten Tatsachenbezug stellt einen Abwägungsfehler dar.

Es wird bestritten, dass die Erweiterungsabsichten im Süden nicht neu sind, insbesondere konnte zu keinem Zeitpunkt von einer weiteren Entwicklung ausgegangen werden, zumal es sich grundsätzlich ab der jetzigen Baugrenze um Bereiche des Außenbereichs handelt, bei denen eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig ist, konkrete darüber hinausgehende B-Plan-Verfahren sind nicht bekannt.

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 4 hat keine darüber hinausgehenden Festsetzungen, solche wären auch nicht rechtskräftig geworden.

Der „Schutz des freien Blickes“ ist nicht zwangsläufig im B-Plan festzusetzen, vielmehr ist auf tatsächliche Gegebenheiten, Kaufentscheidungen und Bauentscheidungen auf der Basis des rechtskräftigen B-Planes Bezug zu nehmen und die sich hieraus ergebenden perspektivischen Bebauungen in der Umgebung, hier Außenbereich.

Selbstverständlich wird der Grundstückswert gemindert, gleiches betrifft die Lebensqualität, sowohl für den Verkaufswert von Grundstücken einerseits als auch die Lebensqualität der jeweiligen Nutzer ist die konkrete Lage innerhalb umgebender Bebauung von maßgeblicher und entscheidender Bedeutung, im vorliegenden Fall insbesondere die sich ganz erheblich auswirkende nicht oder nur sehr eingeschränkt zulässige Bebauung im Außenbereich einerseits und die konkreten Auswirkungen (Blick, freie Sicht usw.) andererseits.

Eine pauschale und nicht auf Tatsachen gestützte Negierung stellt einen Abwägungsfehler dar.

Der Begriff geringfügig ist relativ, maßgeblich ist, ob im bisherigen Außenbereich überhaupt Baumaßnahmen durchgeführt werden und sich anschließend entsprechend auswirken oder auch nicht, im Verhältnis zum unmittelbar angrenzenden Außenbereich kommt es in Abgrenzung zu einer Bebauung nicht auf die Menge an.

Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht nur durch die Anzahl der geplanten neu zu errichtenden Eigenheime erhöhen, sondern insbesondere auch durch die Tatsache, dass aus Stichstraßen/Sackgassen, die denklogisch nur von den jeweiligen Bewohnern genutzt werden, Durchfahrtsstraßen entstehen, welche von einer unüberschaubaren Vielzahl von Verkehrsteilnehmern aus den beliebtesten Gründen genutzt werden können bis hin zur Abkürzung von Wegen u. ä. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist unsritig, eine Geringfügigkeit ist relativ und könnte allenfalls bei

Abwägung

Zur Behauptung ausreichen zur Verfügung stehender Flächen/ fehlender Bedarf

Die Behauptung wird von der Gemeinde nicht mit getragen. In den vorhandenen bebauten Strukturen verfügt die Gemeinde über keine eigenen Flächen, die sie Bauwilligen anbieten kann. Die mit den vorliegenden Satzungen für Trollenhagen, Podewall und Buchhof geschaffenen Ergänzungsflächen sind bebaut bzw. vergeben. Auf die Vergabe der Ergänzungsflächen 1 und 3 in Podewall hat die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse keinen Einfluss (privat).

Es besteht aktuell ein Bedarf an Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau, was sich sowohl aus Anfragen von Bürgern der Stadt Neubrandenburg als auch von Bürgern aus der Gemeinde Trollenhagen erklärt. Im Amt Neverin wurden bisher 18 Reservierungen (Stand: 18.12.2019) von Interessenten vorgenommen.

Zur Erweiterungsabsicht im Süden/ Entwicklung in den Außenbereich/ freier Blick

Dass die Erweiterungsabsichten für den Bürger neu sein können, wird nicht abgestritten. Aus alten Planungsunterlagen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr.4 Podewall erarbeitet und später nicht weiter verfolgt wurden, ist lediglich erkennbar, dass ursprünglich das Wohngebiet Podewall bis zum Weg am Friedhof geplant war. In alten Unterlagen zum Flächennutzungsplan aus den 90iger Jahren sind derartige Entwicklungsabsichten ebenfalls dargestellt worden.

Grundsätzlich gilt, dass der Außenbereich von Bebauungen frei zu halten ist.

Die Gemeinde hat das Recht zur örtlichen Planung und kann in eigener Verantwortung Bebauungspläne aufstellen (Planungshoheit). Das Planverfahren zur Aufstellung wird gemäß den gesetzlichen Regelungen des BauGB durchgeführt. Das geplante Vorhaben ist umsetzbar; es entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Zur Wertminderung/ Verkehrsaufkommen / Verkehrsplanung

Die Gemeinde hat das Recht zur örtlichen Planung; sie ist befugt die bauliche und sonstige Verwendung und Nutzung des Grund und Bodens des Gemeindegebietes zu disponieren. Die zum Entwurf des B-Planes vom 18.07.2019 eingegangenen Hinweise und Anmerkungen wurden zum Teil berücksichtigt und der Entwurf überarbeitet.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens liegt im Interesse der Gemeinde; öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Bürger Nr.19

Seite 3 vom 08. November 2019 von Peter Schmidt Rechtsanwalt

Belassung der Stichstraßen/Sackgassen im Verhältnis zu den möglicherweise ergänzten Grundstücken festgelegt werden, nicht jedoch im Hinblick auf Durchgangsstraßen mit schlichtweg überhaupt nicht kalkulierbarem Verkehrsaufkommen. Durchfahrtsstraßen sind solche, die von beliebigen Verkehrsteilnehmern ohne Bezug zur konkreten Bebauung genutzt werden können, im Zweifelsfall ist auch derjenige ein „Anlieger“, der zum Zwecke der Abkürzung oder Umgehung anderer Straßen ohne Bezug zum Baugebiet die Straßen nutzt, was derzeit in tatsächlicher Hinsicht nicht möglich ist, jedoch auf der Basis der Festsetzungen des neuen B-Plans.

Auch eine zeitliche Beeinträchtigung im Rahmen des Baus ist eine Beeinträchtigung, welche sich jedenfalls in dem entsprechenden Zeitraum ganz erheblich auswirkt.

Die derzeitige Straßenführung ist zulässig und erfüllt sämtliche Voraussetzungen für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Müllentsorgung, jedenfalls ist auch nicht erkennbar, inwieweit eine Durchfahrtsstraße derartiges besser, sinnvoller, schneller oder effektiver regelt als die derzeitige verkehrstechnische Erschließung.

Es wird bestritten, dass die „stadttechnische“ Ver- und Entsorgung über Ringschlüsse besser gegeben ist, hier ist bereits nicht eindeutig erkennbar, was hiermit überhaupt gemeint ist.

Die Ausführungen zur beplanten Ausgleichsfläche sind nicht ohne weiteres nachvollziehbar, soweit sich Ausgleichsflächen auf dem Grundstück meiner Mandatschaft bzw. auf den Grundstücken des bisherigen Bebauungsplans beziehen, lässt sich hieraus nicht die Schlussfolgerung ziehen, dass dies zum Ausgleich der Nachteile ausreichend wäre, hinter diesen derzeitigen Ausgleichsflächen befindet sich Außenbereich, welcher gleichfalls ausschließlich beplant ist bzw. mit im Außenbereich zulässigen Nutzungen verbunden ist, ob die bezeichneten Neufestsetzungen (Weg mit Abstand von 8 m) Nachteile ausgleicht, wird bestritten, gleiches betrifft eine maximale Dachneigung von nur noch 45 Grad.

Zu konstatieren ist, dass der B-Plan Nr. 15 Erweiterung B-Plan Nr. 4 keinen konkret nachgewiesenen öffentlich-rechtlichen Bedürfnissen oder solchen der Allgemeinheit entspricht, sondern im Zweifel lediglich den Interessen des derzeitigen Grundstückseigentümers der überplanten Fläche, während die Grundstücke derjenigen Eigentümer, die im bisherigen B-Plan Nr. 4 liegen, insbesondere im Randlage zum Außenbereich, einer erheblichen Wertminderung unterfallen. Tatsachen, die darüber hinaus Interessen der Allgemeinheit (Bedarf an Wohnbebauung) oder sonstige öffentlich-rechtliche Interessen realisieren, sind nicht erkennbar, so dass es im Zweifel bei vorgenannter Einschätzung verbleibt.

Soweit es zu einer Beschlussfassung auf der Basis der jetzt ausgelegten Änderungen des B-Plans Nr. 15 kommt, wird um Mitteilung gebeten, damit meine Mandatschaft innerhalb bestehender Fristen eine Entscheidung über etwaige weitere Rechtsmittel treffen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Schmidt
Rechtsanwalt

Abwägung

Die Belassung als Stichstraße/ Sackgasse wird für den Hasensteig während der Bauphase befürwortet. Die Durchfahrt muss jedoch für Rettungs-/ Feuerwehr- und Müllfahrzeugen gewährleistet sein.

Die Anmerkungen in Bezug auf Durchfahrtsstraßen, zum nicht kalkulierbaren Verkehrsaufkommen, zur zeitlichen Beeinträchtigung während der Bauphase werden zur Kenntnis genommen. Diesbezügliche Bewertungen werden, subjektiv bedingt, immer unterschiedlich ausfallen. Festzustellen ist lediglich, dass Podewall eine Wohnsiedlung im ländlichen Raum ist. Die Straßen im Wohngebiet haben nach Auffassung der Gemeinde keine überörtliche Bedeutung. Die Umsetzung des Vorhabens wird mit zeitlich begrenzten Bauverpflichtungen verbunden. Die Baustellenzufahrten erfolgen von der Dorfstraße aus und nicht über die vorhandenen Straßen im Wohngebiet. Damit werden durch die Gemeinde die Belastungen auf das mögliche notwendige Maß beschränkt.

Zur Ver- und Entsorgung: Die Gemeinde nimmt diese Aussage zurück; die stadttechnische Erschließung liegt im Kompetenzbereich der Versorger.

Zur Ausgleichsfläche / Neufestsetzungen

Gemäß § 13b BauGB wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt (ohne Umweltprüfung, Umweltbericht). Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Begründung und Plan des Entwurfs vom 18.07.2019 und die Neufassung des Entwurfs vom September 2019 enthalten keine Ausführungen zum Ausgleich.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf vom 18.07.2019 hat die Gemeinde neue Festlegungen u.a. zum Abstand des Baufeldes im Plangebiet zum Igelweg (8,00m) bzw. zur Dachausbildung (zul. max. Dachneigung 45°) beschlossen, die Bestandteil der Neufassung des Entwurfs wurden. Der Igelweg liegt mit den ackerbaulich genutzten Randflächen im Geltungsbereich des B-Planes; er bleibt auch als Freiraum und Abgrenzung mit den vorhandenen Gehölzen erhalten. Anpflanzungen unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Mit Satzungsbeschluss wird ergänzend festgelegt, dass bauliche Anlagen nur innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes zulässig sind. Damit bleibt auch der 8 m - Bereich entlang des Igelweges auf den neuen Grundstücken frei von baulichen Anlagen.

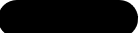
öffentlich-rechtliche Bedürfnisse / Interessen der Allgemeinheit

Das B-Planverfahren wurde aufgrund eines städtebaulichen Erfordernisses der Gemeinde eingeleitet (siehe dazu bereits Abwägung Seite 1 der Stellungnahme)

Mitteilung der Beschlussfassung

Gesonderte Mitteilungen erfolgen nicht. Nach Beschlussfassung erfolgt die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ortsüblich im Amtsanzeiger, der an jedem Haushalt verteilt wird. Nach Ablauf des Tages der Bekanntmachung wird der B-Plan rechtskräftig.

Stellungnahme Nr. 5/1	Abwägung
Von: [REDACTED] Gesendet: Montag, 7. Oktober 2019 10:57 An: [REDACTED] Betreff: B-Plan Nr. 15 Podewall - Stellungnahme BVVG Von: Dirk Greifenstein [REDACTED] Gesendet: Montag, 7. Oktober 2019 10:57 An: Diekow Alexander [REDACTED] Cc: Dr. Cornelia Rühmund [REDACTED]; Trika Fiege [REDACTED] Betreff: Antwort: B-Plan Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" der Gemeinde Trollehnagen/ BVVG AZ: 2019 Gestattungen bzw. PV: 12-2-0901 Sehr geehrte Herr Diekow, vielen Dank für die Übermittlung der Informationen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 30.09.2019). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage der hier betroffenen Vorhaben- und Planungsgebietes (LK MSE, Gemarkung Podewall, Flur 1) befinden sich in unmittelbarer Nähe zum betroffenen Planungsgebiet noch BVVG- Flurstücke (62/1, 63/5 und 66) und sind daher ggf. von der geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen. Wir bitten Sie die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten: + Soweit die Möglichkeit besteht, durch Einbeziehung in das angezeigte Planungsvorhaben die dort befindlichen Flurstücke der BVVG baurechtlich ganz oder teilweise aufzuwerten, stehen wir Ihnen für weitere Abstimmungen und Verhandlungen dazu gern zur Verfügung. + Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen. + Die BVVG geht davon aus, dass eine rechtzeitige flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird. + Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. + Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten 1	Die Flurstücke 62/1, 63/5 und 66 sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Nr. 5/2	Abwägung
Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor. + Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung. + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen. + Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter. Sollte sich auch für die o. g. BVVG-Flurstücke im Zuge der weiteren Plankonkretisierungen jedoch eine Nichtbetroffenheit herausstellen, erklären wir für diesen Fall bereits hiermit unseren Verzicht auf eine weitere Beteiligung an der von Ihnen betriebenen Beteiligungsverfahren und der ggf. später von Dritten betriebenen Realisierung des Vorhabens. Freundliche Grüße Dirk Greifenstein  BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Landesniederlassung Mecklenburg-Vorpommern Werner-von-Siemens-Straße 4 19061 Schwerin Tel.:  Fax:  www.bvvg.de Geschäftsführung: Martin Kern, Thomas Windmüller Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialdirigent Dr. Johannes Schuy Sitz der Gesellschaft: Berlin Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990 Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 151744803 Aufsichtsbehörde für § 34c GewO: Bezirksamt Pankow von Berlin Berufskammer: IHK Berlin	Die BVVG-Flurstücke sind nicht betroffen.

Stellungnahme Nr.8/1

Abwägung



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard

Amt Neverin
Dorfstraße 36

17039 Neverin

REFERENZEN Az.: Vorgangsnummer 28039198#76001a9#
HSPRECHPARTNER 267325-2019 (bitte immer angeben), PTI 23, PPB 7, Stephan Weiß
TELEFONNUMMER [REDACTED]
DATUM 15.10.2019
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" Gemeinde Trollenhagen

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail:

1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei
2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück /Haus
3. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?
4. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.
5. Geplanter Ausführungszeitraum
6. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hauptschrift: Technik Niederlassung Ost, Dredner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wörsner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

Auf die vorhandenen TK-Linien wird ergänzend in der Begründung hingewiesen; die Anlagen befinden sich im öffentlichen Raum.

Die Erweiterung des TK-Netzes wird rechtzeitig mit dem Versorger abgestimmt.

Stellungnahme Nr.8/2**Abwägung**

DATUM 15.10.2019
EMPFÄNGER Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
SEITE 2

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. **Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 6 Monate vor Baubeginn.**

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbauunternehmen weiterleiten:

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per Mail unter: Planauskunft.nordost@telekom.de gestellt werden.

Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde wird einen Erschließungsvertrag mit dem Versorger abschließen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Tiefbauunternehmen entsprechend weitergeleitet.

Stellungnahme Nr. 8/3**Abwägung**

DATUM 15.10.2019
EMPFANGER Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin
SEITE 3

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. *U. Bröckel*

für S. Weiß

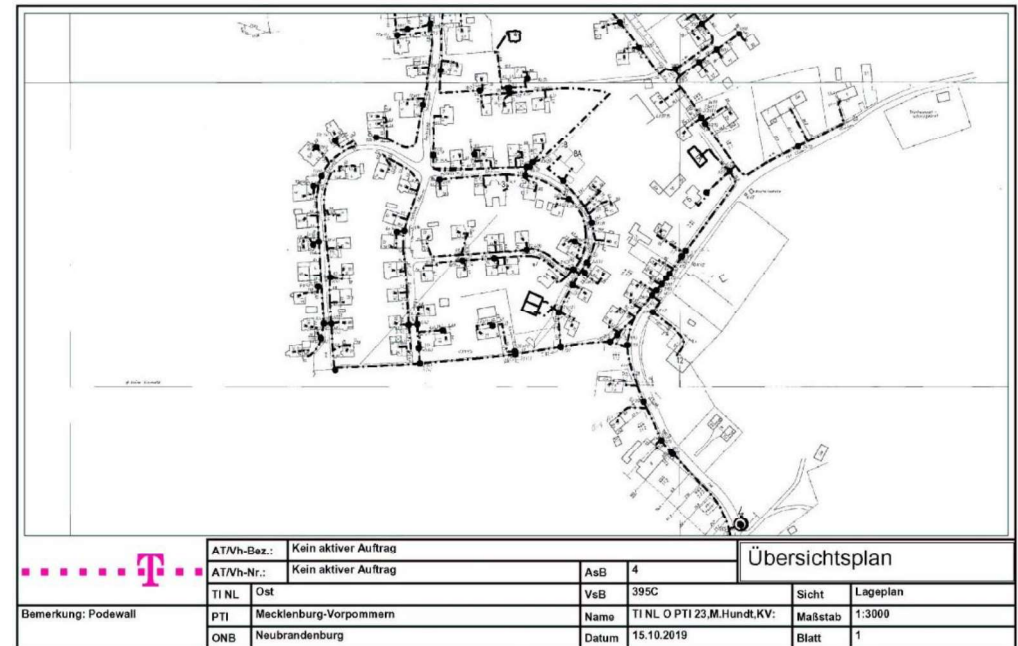
Anlagen

1 Kabelschutzanweisung

1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

1 Übersichtsplan

Der Erschließungsträger wird darauf hingewiesen, dass die Kabelschutzanweisung und das Merkblatt zu beachten sind.



Stellungnahme Nr. 13

Abwägung


BUND
FREUNDE DER ERDE

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland
Friends of the Earth
Germany

Landesverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg
Tel. (0395) 5 666 512 eMail info@bund-neubrandenburg.de

Amt Neverin
Alexander Diekow - Leiter Fachbereich Bau- und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

008973 25.OCT 19

25. OKT. 2019

Zur Kenntnis:
Neubrandenburg, 20.10.2019

Beteiligung gemäß BauGB §4 (2) und §2 (2)

Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung
B-Plan Nr. 4 Podewall"

Sehr geehrter Herr Diekow,

stellvertretend für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Mecklenburg-Vorpommern bedanke ich mich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und die Zusendung der Unterlagen. Im Namen des BUND nehme ich wie folgt Stellung:

Ich nehme den Bebauungsplan zur Kenntnis, unter der Voraussetzung, dass keine weitere Arrondierung des Siedlungskörpers erfolgt, da dieser wie im Plan geschrieben dann abschließend arrondiert ist.

Wir bitten Sie, uns weiterhin gemäß BauGB §4 (2) und §2 (2) zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen


Alexander Schmidt
Vorsitzender

Landesgeschäftsstelle:
Wismarsche Straße 152
17033 Schwerin
Tel. 0395 52 13 39-0
Fax 0395 52 13 39-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 67 1405 0000 0000 0000 00
BIC: SOLADE33HAN

Spendenkonto:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 26 1405 0000 0000 0000 00
BIC: SOLADE33HAN

Der BUND ist anerkannter Naturschutzverband
nach § 59 Bundesnaturschutzgesetz und
§ 90 Landesnaturschutzgesetz
Mecklenburg-Vorpommern

DB: Schwerin Hauptbahnhof, Hauptausgang, in Wismarsche Straße rechts einbiegen, 4 Minuten Fußweg
Erschalten und Vermachteln an den BUND sind nach § 13 DSGVO von der Geschäftsleitung befreit. Wir informieren Sie gerne.

Eine weitere Arrondierung des Siedlungskörpers ist nicht vorgesehen.

Weitere Beteiligungen sind nicht vorgesehen; mit Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.

Amt Neverin**- Der Amtsvorsteher -**

Amtsangehörige Gemeinden:
 Beseritz, Brunn, Neddermin, Neuenkirchen,
 Neverin, Suven, Sponholz, Trollenhagen,
 Blankenhof, Woggersin, Wulkenzin, Zitzow



Amt Neverin, Dorfstraße 36, 17039 Neverin

Amt Neverin
 SB Bauleitplanung
 a.diekow@amtneverin.de

Fachbereich: Bau und Ordnung
 Gemeinde: Trollenhagen
 Bearbeiter: Frau Niestadt
 Telefon: [REDACTED]
 Fax: 03 96 08 7 25 126
 Email: Ch.niestadt@amtneverin.de
 Internet: www.amtneverin.de

Ihre Nachricht vom

Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

Neverin, 05.11.2019

Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall

hier: Stellungnahme SB Brandschutz

Sehr geehrter Herr Diekow,

im Rahmen der TÖB-Beteiligung ergeht zum o.g. Verfahren nachfolgende Stellungnahme:

In unmittelbare Nähe, Hasensteig 15 befindet sich die Löschwasserentnahmestelle „Saugschacht DN 200 mit 100 m³, über die der Grundschutz gesichert werden kann.
 Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (vorbeugender Brandschutz)

mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

gez.Niestadt
 Sachbearbeiterin Bau und Ordnung

Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend berichtigt.

Der Landkreis MSE wurde beteiligt.

Stellungnahme Nr. 18

Wasser- und Bodenverband Untere Tollense / Mittlere Peene

Körperschaft des Öffentlichen Rechts
www.wbv-untere-tollense-mittlere-peene.de

Geschäftsstelle Jarmen:
Anklamer Str. 10
17126 JARMEN
Tel.: 039997-3312-0
Fax: 039997-3312-13
E-Mail: WBV-AT-DM@WBV-MV.de
Deutsche Kreditbank AG
BIC BYLADEM1001
IBAN DE54 1203 0000 0000 3628 14

Volksbank Demmin eG
BIC GENODEF1DM1
IBAN DE07 1509 1674 0100 0078 00

Gemeinde Trollenhagen
c/o Amt Neverin
Dorfstraße 36



17039 Neverin

009272 07. NOV 19

Ansprechpartner / in:
Durchwahl:

Ihr Schreiben vom
30.09.2019

Ihr Zeichen
A.Diekow

Unser Zeichen
st

Ort, Datum
Jarmen, 05.11.2019

Entwurfsänderung zur Satzung über den B-Plan Nr.15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ - Gemeinde Trollenhagen

hier: Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrer Aufforderung zur Stellungnahme vom 30.09.2019 und in Ergänzung unserer Stellungnahme vom 25.09.2018 teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Verbandes grundsätzlich keine Bedenken zur genannten Erweiterung des B-Plan Gebietes bestehen.

Im beiliegenden Lageplan ist das Gewässer II. Ordnung 39 N 5 schematisch dargestellt. Dieses verrohrte Gewässer DN 300 verläuft ca. 50m süd-östlich der geplanten B-Plan Erweiterung. Eine unmittelbare bauliche Beeinflussung des verrohrten Gewässers ist somit nicht gegeben. Bei einem möglichen geplanten Regenwasseranschluss an den Vorfluter ist die vorhandene Rohrenweite im Vorfeld durch den Verursacher auf ihre hydraulische Leistungsfähigkeit zu überprüfen und nachzuweisen.

Sollten sich also im Zuge der Maßnahmenumsetzung im Planungsgebiet Gewässerbenutzungen in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gesondert zu beantragen und wasserrechtlich genehmigen zu lassen.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Stephan Stübe
Verbandsingenieur

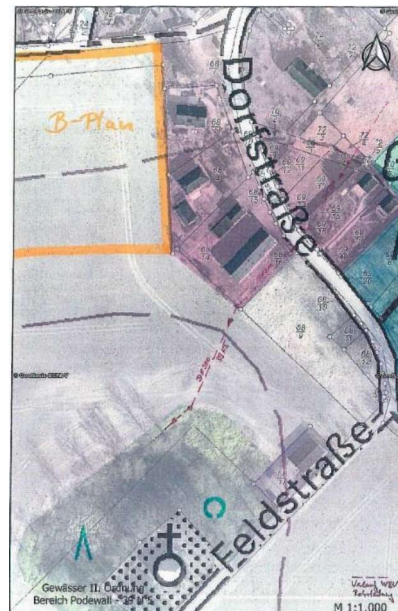
Anlage:

Übersichtskarte M 1:1.000 Gewässer II.Ordnung Podewall

Verbandsvertreter: Hartmut Leddig

Geschäftsführer: Oliver Lange

Abwägung



Auf das süd-östlich verlaufende Gewässer II.Ordnung wird ergänzend in der Begründung hingewiesen.

Geplant ist die Einleitung in den Weiher (Teich) an der Kirche, den die Gemeinde als Regenrückhaltebecken nutzen will, um dann gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Die Einleitung wird mit dem WBV abgesprochen; dazu werden die Gespräche noch geführt. Die Gewässerbenutzung wird beim Landkreis beantragt.

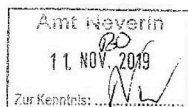
009307 11 NOV 19

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte**



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Amt Neverin
Der Amtsvorsteher
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin



Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Bearbeitet von: [REDACTED]
Geschäftszeichen: [REDACTED] 2 c – 0201/
5129
Reg.-Nr.: 197 - 19
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Neubrandenburg, 06.11.2019

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15
„Erweiterung Bebauungsplan Nr. 4 Podewall“, Gemeinde Trollenhagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten

Anhand der vorgelegten Unterlagen ist zu erkennen, dass ein Teil des landwirtschaftlich genutzten Feldblockes DEMVLI087BA30038 (Ackerland) von dem o. g. Vorhaben überplant wird. Der überplante Teilbereich des o. g. Feldblockes hat eine Bodenwertzahl von durchschnittlich 30 Punkten. Die Lage der Feldblöcke können auf der Seite www.umweltkarten.mv-regierung.de nachgesehen werden. Das Feldblockkataster ist dort unter der Themenauswahl „Landwirtschaft und Forst“/„Landwirtschaft“ zu finden.

Es erscheint sinnvoll, den/die Eigentümer/Bewirtschafter der überplanten landwirtschaftlichen Flächen frühzeitig zu beteiligen. Die geplante Wohnbebauung steht der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der 1,60 ha großen Fläche entgegen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang beschränkt werden soll und die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik sichergestellt werden muss.

Auf den ggf. zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. Bleibende Beeinträchtigungen sollten auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden.

Allgemeine Datenschutzinformationen:
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) a DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Zu 1.

Die Überplanung erfolgt im Einvernehmen mit dem Eigentümer und Bewirtschafter der Flächen; der Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ist beschlossen.

Die Ortslage Podewall wird im Süden geringfügig erweitert. Mit Umsetzung der Planung wird ein geordneter Ortsabschluss geschaffen; Erweiterungen darüber hinaus sind nicht vorgesehen. Der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzung bleibt somit auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik bleibt gegeben.

Die Hinweise werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beachtet.

Stellungnahme Nr. 19/2	Abwägung
2 Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist dann umgehend zu informieren. 2. Integrierte ländliche Entwicklung Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise. 3. Naturschutz, Wasser und Boden Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte. Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen. Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen. 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen  Christoph Linke Amtsleiter	Dränagen sind nach gegenwärtigem Kenntnistand nicht betroffen. Zu 3. Der Landkreis MSE wurde beteiligt; ein Altlastverdacht besteht nicht

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung

Vorstandsvorsitzender

Ingo Meyer

Dr. Jörg Fiedler

Aufsichtsrat

Vorstandsvorsitzende

Dr. Diana Kuhn

John-Scheer-Straße 1

17039 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0

Fax 0395 3500-118

www.neu.sw.de

info@neu.sw.de

Sparkasse

Neubrandenburg-Demmin

IBAN DE64 3505 0300 3030 4056 17

BIC NWOL33HAN

Amtsgericht

Neubrandenburg

HRB-1194

USt-IdNr:

DE137270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110361 · 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht
30.09.2019Datum
11. November 2019**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde
Trollenhagen
Unser Auftrag Nr.: 2072/19**

Sehr geehrter Herr Diekow,

die uns mit der E-Mail vom 30.09.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich des o. g. B-Plans, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Die Stellungnahme zu unserem Auftrag 1687/18 vom 27.09.2018 ist grundsätzlich zu beachten. Die Abwägung zur v. g. Stellungnahme haben wir zur Kenntnis genommen.

Eine mögliche Erschließung wurde bereits konzeptionell betrachtet. Erste Abstimmungen wurden mit dem Amt Neverin und einem Planungsbüro durchgeführt.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Im gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Gasversorgung

Es bestehen keine Einwände zum B-Plan. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich in den geplanten Verkehrsflächen Leitungsbestand von neu.sw. Der Bestand ist zu schützen und bei der Planung zu beachten. Überbauungen mit Bordanlagen oder sonstigem sind unzulässig. Eine Erschließung mit Erdgas ist in Abhängigkeit des zu erwartenden Gesamtanschlusswertes möglich. Durch den Erschließungsträger sind die Erschließungskosten anteilig mitzufinanzieren.



Der Hinweis wird beachtet.

Stromversorgung/ Straßenbeleuchtung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gasversorgung

Die Gasleitung wurde berücksichtigt.

Die Hinweise zur Gasversorgung/ Erdgaserschließung werden in die Begründung mit aufgenommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Stellungnahme Nr. 20/2

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 11. November 2019
an Amt Neverin
Betreff B-Plan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Troilenhagen
Unser Auftrag Nr.: 2072/19

Wasserversorgung

Der Zuordnung der Randfläche des Flurstückes 68/7 zum Baugrundstück kann in der Form nicht zugestimmt werden. Zur vorhandenen Trinkwasserleitung ist entsprechend DVGW-W 400-1 eine Schutzstreifenbreite von 4 m (d. h. 2 m beidseitig der Rohrachse) vorzusehen. Entsprechend des aktuellen B-Plans ist der Abstand zum Baugrundstück mit teilweise weit unterhalb von 1 m deutlich unterschritten. Eine ungehinderte Zugänglichkeit zur Trinkwasserleitung im Schadensfall wird durch mögliche künftige Zaunanlagen/Bepflanzungen kritisch gesehen.

Abwasserentsorgung

Es liegen keine Einwände gegen den B-Plan seitens der TAB vor.

Das Niederschlagswasserkanalnetz befindet sich nicht in der Zuständigkeit der TAB.

Der Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist technisch möglich. Aus betrieblichen Gründen befindet sich der Anschlusspunkt in der Dorfstraße. Hier befindet sich ein Freigefällekanal GFK DN 200. Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes ist nur über eine Abwasserdruckrohrleitung (ADL) möglich. Der Anschluss ist an einem Schacht (z. B. 2690102970) auszuführen. Das anfallende Abwasser wird über das Pumpwerk PS01 in Richtung Kläranlage nach Neubrandenburg weitergeleitet.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Freigefällekanalnetz mit Vorflut und Anschluss an ein neu zu errichtendes Pumpwerk (PW). Bei der Verkehrsanlagenplanung ist eine Fläche für den PW-Schacht (unterirdisch) sowie einen Schaltschrank (oberirdisch) auszuweisen. Bei der Gossen- und Bordführung sind die technischen Anlagen zu berücksichtigen. Im Zuge der inneren Erschließung werden auch die Übergabeschächte an der Grundstücksgrenze gesetzt. Der Hausanschluss ist jedoch über einen Entwässerungsantrag an die TAB zu beantragen.

Im Zuge der Erschließung wird durch die TAB auch eine Abwassernetzoptimierung durchgeführt. Dafür ist ein Leitungskorridor auf dem nordwestlichen Grundstück vorzusehen (wie bereits erfolgt). Um den Betrieb des Kanalnetzes wirtschaftlich optimal zu gestalten (kurze Abwasserverweilzeiten im Netz, Auslastung der Anlagen, usw.), wird das neue Pumpwerk im geplanten Wohngebiet auch für die Entwässerung der umliegenden bestehenden Wohnbebauungen genutzt. Dafür kann das Pumpwerk PW03 außer Betrieb genommen und das Pumpwerk PW02 entlastet werden.

Im Punkt 1.4 ist auf Seite 8 zur Ver- und Entsorgung dargestellt, dass die Ortslage schmutzwasserseitig im freien Gefälle entwässert. In Podewall werden durch die TAB drei Pumpwerke mit dazugehörigen ADLs betrieben. Zwei Pumpwerke sind nur für die Schmutzwasserableitung direkt in der Ortslage zuständig. Das Dritte (PS01) ist, wie beschrieben, das Hauptpumpwerk in Richtung Neubrandenburg.

Bei der Fortführung der Planung ist die TAB einzubeziehen.

Fernwärmeverteilung

Im gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Abwägung

Wasserversorgung

Die Abgrenzung des WA-Gebietes wird korrigiert; zur Wasserleitung wird der erforderliche Abstand eingehalten. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Abwasserentsorgung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen und bei der weiteren Umsetzung des Vorhaben beachtet.

Die Ausführungen im Punkt 1.4 auf Seite 8 werden korrigiert.

Die TAB wird weiterhin einbezogen.

Fernwärmeverteilung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Stellungnahme Nr. 20/3

Abwägung

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
vom 11. November 2019
an Amt Neverin
Betreff B-Plan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen
Unser Auftrag Nr.: 2072/19

neu-mediant GmbH

Im gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft der neu-mediant.

Allgemeine Hinweise

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

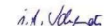
Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte DXF-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH


Anke Schmidt


Jens Urbanek

Anlagen

digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Daten

Allgemeine Hinweise

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.





E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Neverin
Herrn Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin



E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Müritzerhaff
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
www.e-dis.de

Postanschrift
Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow

M. [REDACTED]
T. [REDACTED]
[REDACTED]

Unser Zeichen NR-M-M-NA-MH

Altentreptow, 06. November 2019

Satzung über den B-Plan Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall"
Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen Alt. 1550/2019
(Bei zukünftigem Schriftwechsel bitte stets angeben.)
(ersetzt die Alt. 1033/2018)

Sehr geehrter Herr Diekow,

wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 30. September 2019 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Durch die geringfügige Korrigierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich jetzt im dargestellten Geltungsbereich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.

Geschäftsführung:
Stefan Bloche
Harald Bock
Michael Kaiser

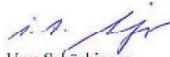
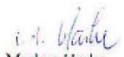
Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16044
St.Nr. 051 108 06416
Ust.Id. DE285351913
Glaubiger Id: DE62220000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE32 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN

1/3

Der im Plangebiet vorhandene Anlagenbestand wird berücksichtigt.
Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzung des Vorhabens wird die E.DIS Netz GmbH einbezogen.

Stellungnahme Nr. 21/2,3	Abwägung
Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen uns keine konkreten Bebauungspläne vor, so dass es uns nicht möglich ist, über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen zu treffen. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten: 1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“ 2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“ Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unsere Mitarbeiter/in gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen E.DIS Netz GmbH  Uwe Schächinger  Markus Harke	Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens beachtet.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Trollenhagen
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Regionalstandort / Amt / SG
Waren (Müritzer) / Bauamt / Kreisplanung

Auskunft erteilt: [Redacted]

Zimmer: [Redacted] Vorwahl: [Redacted]

Telefon: 332 [Redacted] 0395 [Redacted]

E-Mail: [Redacted]

Internet: [Redacted]

Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:

4398/2019-502

Datum:

20. November 2019

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" der Gemeinde Trollenhagen

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" der Gemeinde Trollenhagen beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen am 18. September 2019 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 30. September 2019 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" der Gemeinde Trollenhagen, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: September 2019) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Auf Grund stetiger Nachfrage an Wohnbauland hat sich die Gemeinde Trollenhagen mit potentiell geeigneten Flächen hierfür auseinandergesetzt. In der Ortslage Podewall soll eine weitere Entwicklung dahingehend vorgenommen werden.

Regionalstandort Waren (Müritzer) Besucheradresse: Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritzer) Telefon: 0395 57087 0 Postanschrift:	Bankverbindung: IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN Fax: 0395 57087 6906 PF 110264, 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Demmin Besucheradresse: Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Neustrelitz Besucheradresse: Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Neubrandenburg Besucheradresse: Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Postanschrift: Postfach 110264 17042 Neubrandenburg
--	--	---	--	--

Stellungnahme Nr. 22/2	Abwägung
Seite 2 des Schreibens vom 20. November 2019 So ist beabsichtigt die Flächen südlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 auch zu Wohnbauland zu entwickeln. Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ der Gemeinde Trollenhagen sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Das Planverfahren führt die Gemeinde auf Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Dazu bestehen seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken. 2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme vom 30. Oktober 2019 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. 3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB). In dem seit September 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Mecklenburg Strelitz-Ost, welchem die Gemeinde Trollenhagen angehört, werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Danach würde der o. g. Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB nicht gerecht. Das Planverfahren führt die Gemeinde Trollenhagen aber auf Grundlage des § 13b BauGB durch, wonach § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m² gilt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von 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. Diese Berichtigung sollte dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen. 4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen. 4.1. Bezug nehmend auf die Festsetzung der Baugrenzen ist festzustellen, dass diese durch zwei Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Neubrandenburg getrennt werden. Die Baugrenzen werden unmittelbar angrenzend an diese Rechte festgesetzt. Da evtl. bestimmte Abstände von den zu verlegenden Leitungen einzuhalten sind, welche Verkleinerungen der Baugrenzen bedingen könnten, sollte hierzu noch eine Prüfung erfolgen.	Zu 3. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des B-Planes. Zu 4.1 Im nordwestlichen Bereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine Abwasserleitung festzusetzen (Rechtsträger Stadtwerke/ TAB); im Süden ist die Verlegung einer Leitung zur Ableitung des Regenwassers (Rechtsträger Gemeinde) erforderlich. Die GFL-Recht werden bemaßt; im Bebauungsplan werden GFL-Rechte zugunsten der Versorger festgesetzt.

Stellungnahme Nr. 22/4	Abwägung
Seite 4 des Schreibens vom 20. November 2019 stück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Es wird empfohlen, den Baugrund hinsichtlich seiner <u>Versickerungsfähigkeit zu untersuchen</u>. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 (Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). 3. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen. 4. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird Folgendes angemerkt. Die sichert als Pflichtaufgabe die Löschwasserversorgung der Gemeinde. Eine Entnahme aus dem Trinkwassernetz ist im ländlichen Raum durch die Netzstruktur nicht möglich. Mit der Lage der Zisterne im Hasensteig kann der Löschbereich von 300 m eingehalten werden. Ohne Einschränkung der Baukonstruktion im Bezug auf die Gefahr der Brandausbreitung werden 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Bei einem kleineren Volumen unter 200 m³ der Zisterne ist eine Beteiligung der Berufsfeuerwehr Neubrandenburg als Vertragspartner für den abwehrenden Brandschutz notwendig. Auf die notwendige Verbindung der Baugrundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche wird hingewiesen.	Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und weiteren Umsetzung des Vorhabens beachtet. Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung beachtet. Zu 4. Im Wohngebiet Podewall kann der Grundschutz über die im Hasensteig 15 vorhandene Löschwasserentnahmestelle „Saugschacht DN 200“ mit 100 m³ abgesichert werden; die Zufahrt der Feuerwehr ist gegeben. Außerdem unterhält die neu.sw zur Befüllung von Löschfahrzeugen mit einer max. Entnahme vom 6 m³/h im Igelweg 16 einen Hydranten.

Stellungnahme Nr. 22/5**Abwägung**

Seite 5 des Schreibens vom 20. November 2019

Zur Orientierung der Rettungskräfte sind Straßenbezeichnungen und Hausnummern notwendig.

5. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Trollenhagen.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine über die bereits in der Stellungnahme vom 01. Oktober 2018 hinausgehenden Hinweise zu o. g. Bebauungsplan.

Im Auftrag



Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

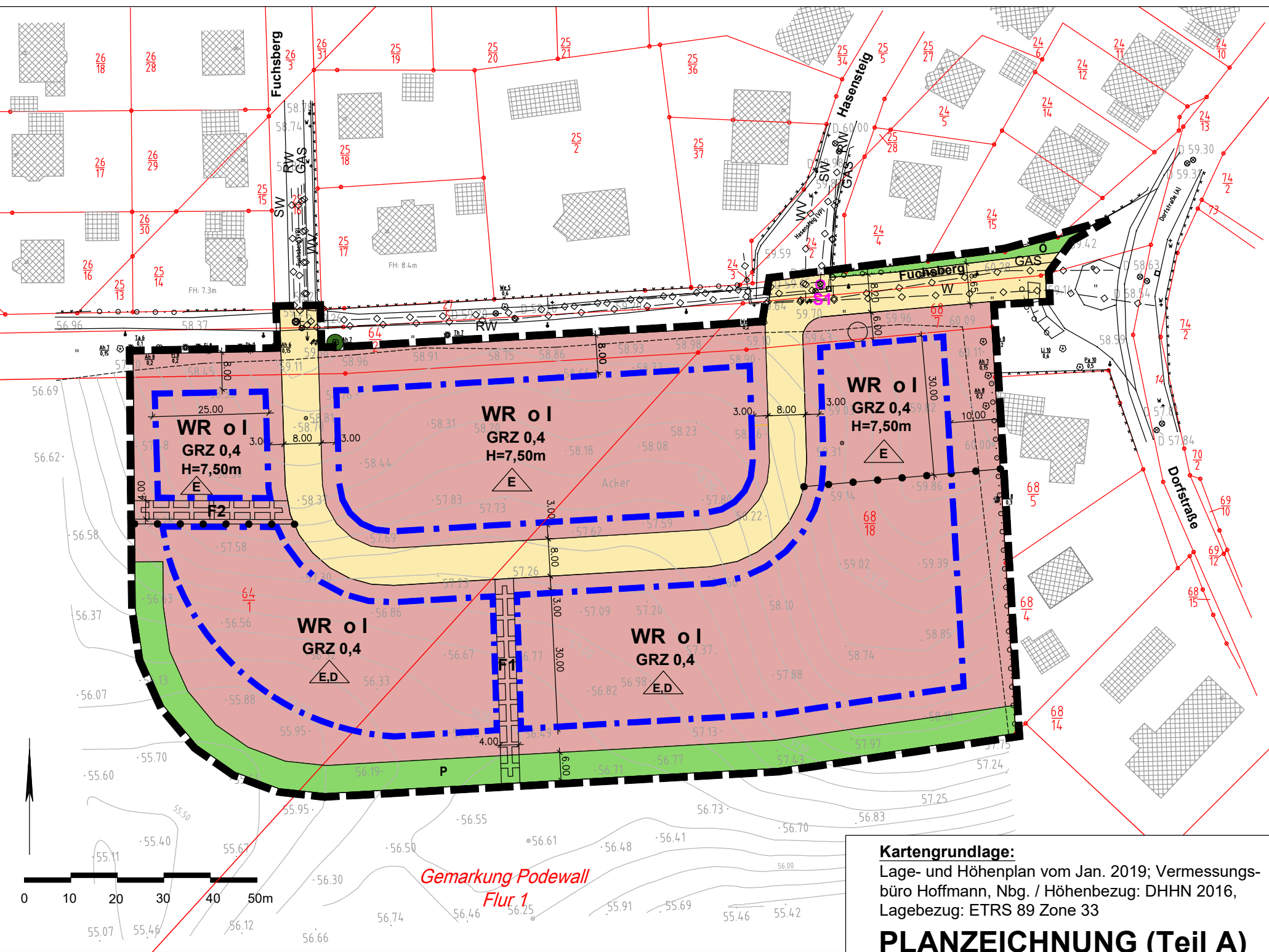
GEMEINDE TROLLENHAGEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr.15 "Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall"

(B-Plan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich (§ 13 b BauGB))

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S.3634) und der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung der LBauO durch das Gesetz vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trollenhagen vom 26.02.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Bebauungsplan Nr.4 Podewall", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
H= 7,50m max. Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt

Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen

offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

sonstige Planzeichen

öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 Grünflächen (P- private Grünfl./ Ö- öffentliche Grünfl.) § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
 Höhenbezugspunkt OK Deckel Schacht am Abzweig Hasensteig - Fuchsberg mit der Höhe 59,27m ü. DHHN 2016
 mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB (F1 -zugunsten Gemeinde/ F2 - zugunsten Stadtwerke Nbg./TAB)

§ 9 Abs.7 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 3 BauNVO
§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO
§ 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
§ 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
§ 23 Abs.3 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauG)

unterirdische Versorgungsanlagen
 GAS- Gasleitung
 W - Trinkwasser
 RW - Regenwasser
 SW - Schmutzwasser

gesetzlich geschützter Baum

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Gebäudebestand
 Bemaßung
 Höhenlinie und -zahl
 Hecke
 Laub- und Nadelbaum mit Bezeichnung lt. Vermessung
 vorh. ergänzter Baum (Wallnuss, nicht gesetzlich geschützt)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Reine Wohngebiet WR dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.
- 1.2 Gemäß §1 Abs.5 BauNVO werden die im WR allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.2 Nr.2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zugelassen. Nicht zugelassen werden außerdem die nach § 3 Abs.4 den zulässigen Wohngebäuden zuzuordnenden Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im WR alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird im Plangebiet die Größe der Baugrundstücke wie folgt vorgegeben:
 - Mindestmaß 1.000 m²
 - Höchstmaß 1.700 m²
- 1.5 Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen die vorhandene OK Deckel des in der Planzeichnung gekennzeichneten Schachts am Abzweig Igelweg-Hasensteig mit der Höhe 59,65 m ü. DHHN 2016 bestimmt.

2.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- 2.1 Gemäß § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 2.2 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- 3.1 Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen wird die Zweckbestimmung "Freifläche und Hausgarten" festgesetzt.
- 3.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen wird die Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" festgesetzt.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die Beseitigung von Gehölzen und sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.September des Jahres bis 01. März des Folgejahres durchzuführen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (86 LBauO M-V)

1.0 Fassaden Hauptgebäude

- 1.1 Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten oder braunen unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten; außerdem werden weiße Klinkerfassaden zugelassen.
- 1.2 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 Farbabstufungen.

2.0 Dächer Hauptgebäude

- 2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Krüppel- oder Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel bis 45° auszubilden. Zulässig sind nur harte Dacheindeckungsmaterialien (Dachziegel bzw. -pfannen) in den Farben rot, braun oder anthrazit.

3.0 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer

- die Ausbildung der Fassaden nicht wie in Punkt 1.1 und 1.2 vorgegeben ausführt
- die Dächer nicht wie in Punkt 2.1 vorgegeben ausbildet

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

III. HINWEISE

(Hinweise zum Denkmalschutz)

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(Hinweise zum Gehölzschutz):

3. Gemäß § 18 NatSchAG MV sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in Höhen von 1,30 m über Erdboden, gesetzlich geschützt.
4. Die im angrenzenden Weg vorhandenen Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraße vor Beschädigung zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.09.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 18.07.2018 beschlossen, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden soll. Am 18.07.2018 hat die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.08.2018 bis einschließlich 01.10.2018 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Außerdem konnte der Entwurf während der Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin unter www.amtneverin.de, Bekanntmachungen/ Gemeinde Trollenhagen eingesehen werden.

Trollenhagen, den Bürgermeister

4. Der Entwurf ist nach der Auslegung überarbeitet worden. Am 18.09.2019 wurde der überarbeitete Entwurf gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 28.09.2019 im "Neveriner Info" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 30.09.2019 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden. Der überarbeitete Entwurf konnte außerdem während der Auslegungsfrist im Internet unter www.amtneverin.de, Bekanntmachungen/ Gemeinde Trollenhagen eingesehen werden.

Trollenhagen, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.02.2020 abschließend die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.02.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Trollenhagen, den Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Leiter Katsteramt

7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Trollenhagen, den Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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 im "Neveriner Info" am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften 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.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Rechtskraft des Bebauungsplanes berichtigt.

Trollenhagen, den Bürgermeister

Gemeinde Trollenhagen - Landkreis Meckl. Seenplatte

Satzung über den B-Plan Nr.15 "Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall"

(Bebauungsplan nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB)

Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 26.02.2020
M:1:1000
N:\2015B\130\20\dwg\Satzungsbeschluss.dwg

GEMEINDE TROLLENHAGEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.15
„ERWEITERUNG B-PLAN NR.4 PODEWALL“ (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
(Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich
nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB)

Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs.8 BauGB)
(mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)



Auftraggeber:

Gemeinde Trollenhagen
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
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

M.Sc. Felix Milbrandt
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Planungsstand:

Satzungsbeschluss vom 26.02.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Planungsgrundlagen	4
1.3	Geltungsbereich / Verfahren	6
1.4	Ausgangsbedingungen	7
2.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
2.1	Städtebauliches Konzept	9
2.2	Planfestsetzungen	10
2.3	Örtliche Bauvorschriften	12
2.4	Erschließung / Hinweise für die weitere Planung	12
2.5	Immissionsschutz	14
2.6	Flächenbilanz	14
3.	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	15
3.1	Rechtliche Grundlagen	15
3.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	15
3.3	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten	16
3.4	Vorprüfung	18
3.5	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	19

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Trollenhagen verfügt in den vorhandenen bebauten Strukturen über keine Standortangebote mehr. Zur Absicherung eines mittel- bzw. langfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen ist deshalb die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Nach Prüfung der Standortbedingungen (alternative Standortprüfung u.a. auch in der Ortslage Trollenhagen) hat die Gemeinde entschieden, dass die Wohnentwicklung ausschließlich in Podewall erfolgen soll. Im September 2015 wurde die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen durch Beschluss eingeleitet (Bebauungsplan Nr. 14 „An der Dorfstraße Podewall“, Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“).

Die Aufstellung der Bebauungspläne wurde angezeigt. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung konnte nach einer gemeinsamen Beratung im Amt für Raumordnung und Landesplanung am 22.06.2016 hergestellt werden.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 24.06.2016 hat die Raumordnungsbehörde den angezeigten Planvorhaben im Wesentlichen zugestimmt unter Aufführung folgender Aspekte:

Das Wohngebiet Podewall ist in den 1990er Jahren auf Grundlage des B-Planes Nr.4 entstanden und wird durch den Igelweg sowie Fuchsberg südlich begrenzt. Die als B-Plan Nr.15 angezeigte Planung bietet nunmehr die Möglichkeit, über eine Verlängerung der beiden Erschließungsstraßen „Fuchsberg“ und „Hasensteig“ in einem angedeuteten Ringschluss nach Süden hin einen klaren funktionsgerechten Siedlungsabschluss auszubilden.

Der Ortsteil Podewall ist nicht Hauptort der Gemeinde Trollenhagen und zeichnet sich in erster Linie als suburbaner Wohnstandort im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg aus. Die Umsetzung der aktuell angezeigten Bauleitplanverfahren in der Ortslage Podewall (hier angezeigter B-Plan Nr.15 sowie B-Plan Nr.14) bewegt sich im raumordnerisch vertretbaren Rahmen des Eigenbedarfs der Gemeinde Trollenhagen an Wohnbau land gemäß Programmsatz 4.1 (4) RREP MS. Der Siedlungskörper der Wohnsiedlung Podewall soll durch die Umsetzung des B-Planes Nr.15 abschließend arrondiert werden.

Durch die Umsetzung des B-Planes wird der siedlungsstrukturelle Missstand im Bereich des südlichen Ortsrandes behoben und eine funktionsfähige Straßenzufahrt (Ver- und Entsorgung) geschaffen.

Das B-Planverfahren Nr.14 wurde im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen zum Vor Entwurf (Stand: 20.07.2016) und nach Prüfung der Erschließungsbedingungen sowie des Flächenenerwerbs eingestellt.

Die Gemeindevertretung hat am 17.01.2018 beschlossen, dass die bebaute Ortslage außerhalb des B-Plangebietes Nr.4 Podewall durch Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB zum Innenbereich deklariert werden soll. Am südlichen Ortsrand und an der Straßenkreuzung sind bauliche Ergänzungen möglich. Das Planverfahren wurde durchgeführt; am 20.03.2019 hat die Gemeindevertretung die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Podewall beschlossen. Parallel zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Podewall wurde die Außenbereichssatzung Podewall aufgehoben (Aufhebungsbeschluss vom 15.08.2018).

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Trollenhagen das B-Planverfahren Nr. 15 weitergeführt.

Am 18.07.2018 hat die Gemeindevertretung Trollenhagen beschlossen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch erfolgen soll; der Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden bestimmt.

Das Baugesetzbuch wurde im November 2017 neu bekannt gemacht. Danach können die Gemeinden nunmehr Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Das B-Plangebiet Nr. 15 umfasst Flächen in Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper der Wohnsiedlung Podewall, die für die Errichtung von weiteren Wohngebäuden vorgesehen sind. Durch die Umsetzung des B-Planes wird der Siedlungskörper abschließend arrondiert und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² überplant.

Nach der Auslegung des Entwurfs vom 18.07.2018 wurde im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen eine Überarbeitung des Entwurfs erforderlich.

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)

Das Baugesetzbuch wurde 2017 um den § 13 b ergänzt. Danach können die Gemeinden nunmehr Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 wird als Ziel der Neubau von Wohngebäuden auf südlich an den bestehenden Siedlungskörper Podewall angrenzenden Flächen angestrebt. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 18.043 m² (ca. 1,80 ha); das WR-Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha und wird mit einer GRZ 0,4 überplant. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² überplant.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Eine frühzeitige Unterrichtung erfolgte bereits mit Auslegung des Entwurfs vom 18.07.2018. Gemäß § 13 Abs. 3 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

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 (UVPG) 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ausschlussgründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren liegen nicht vor.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die geplanten Vorhaben nicht begründet.
- Das Plangebiet liegt im Abstand > 300m zum FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohenmin und Podewall“ (DE 2345-304) und zum FFH-Gebiet „Tollesesee mit Zuflüssen“ (DE 2245-302); es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 vom Januar 2019, Vermessungsbüro Hoffmann, 17033 Neubrandenburg, Lagebezug: ETRS 89 Zone 33, Höhenbezug DHHN 2016

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Trollenhagen hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz – Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Der Planungsverband wurde danach aufgelöst; die Planungshoheit ging wieder auf die Gemeinde Trollenhagen über.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellungen als „Wohnbauflächen“ überplant worden. Mit dem B-Plan Nr.15 werden südlich angrenzende Randflächen überplant. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trollenhagen ist derzeit somit nicht gegeben.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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 des Siedlungskörpers Podewall 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. 15 angepasst. Die Anpassung erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr.15; in der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Wie unter Punkt 1.1 aufgeführt, hat die Gemeinde Trollenhagen im Juni 2016 die weitere Entwicklung der Ortslage Podewall mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt. Mit Schreiben vom 24.06.2016 hat die Landesplanungsbehörde den angezeigten Planungsabsichten zugestimmt.

Mit dem B-Plan Nr.15 werden Randflächen überplant und in Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes neue Wohnflächen für den anstehenden Eigenbedarf geschaffen. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

1.3 Geltungsbereich / Verfahren

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Plan ausgewiesenen südlich an das Wohngebiet angrenzenden Flächen zwischen den Straßen „Fuchsberg“ und „Hasensteig“.

Mit Beschluss über den geänderten Entwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig korrigiert.

- In den Geltungsbereich mit einbezogen wurden südliche Randflächen des zwischen dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet liegenden Freiraumes (unbefestigter Weg zwischen Igelweg und Hasensteig). Diese Randflächen der Gemeindeflurstücke 64/2 und 68/7 werden bereits ackerbaulich genutzt. Die betroffenen Flächen sind frei von Anlagen der Ver- und Entsorgung; Gehölze sind nicht vorhanden. Die Gemeindevertretung hat deshalb beschlossen, dass der südliche Randstreifen auf den Flurstücken 64/2 und 68/7 den zukünftigen Baugrundstücken mit zugeordnet werden soll. Der vorhandene Weg (Freiraum) bleibt in ausreichender Breite erhalten; die vorhandenen Gehölze entlang des unbefestigten Weges zwischen Igelweg und Hasensteig bleiben erhalten.
- Mit in den Geltungsbereich einbezogen wurden außerdem die zwischen Hasensteig und Buswende liegenden Flächen des Fuchsbergs. In diesem Bereich ist eine verkehrliche Anbindung an die Dorfstraße vorgesehen. Über diese neue Anbindung soll zunächst die Bebauung des neuen Wohngebietes erfolgen und damit die im vorhandenen Wohngebiet liegenden Straßen nicht zusätzlich als Baustraßen belastet werden. Das vorhandene Wohngebiet ist bisher nur über eine Zufahrt von der Dorfstraße aus erschlossen. Mit der geplanten verkehrlichen Anbindung wird es somit zukünftig eine weitere Zufahrt in das Wohngebiet geben, was durchaus sinnvoll ist.
- Mit Entwurfsbeschluss über den geänderten Entwurf erfolgte im Südwesten eine geringfügige Korrektur. Im Einvernehmen mit dem Landwirt wird eine gefälligere Abrundung der Grenze vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit folgende Flurstücke bzw. Teilflächen folgender Flurstücke:

- 27/5, 64/1, 64/2, 68/7 und 68/18 in der Flur 1 Gemarkung Podewall.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden von den vorhandenen bebauten Flächen des Wohngebietes Podewall (Bebauungsplangebiet Nr.4 Podewall)

- im Osten von der vorhandenen bebauten Ortslage Podewall
- im Süden und Westen von Ackerflächen.

Verfahren

1. Das Planverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr.15 wurde am 16.09.2015 eingeleitet; mit Schreiben vom 24.06.2016 liegt die landesplanerische Stellungnahme vor.
2. Die Gemeindevertretung Trollenhagen hat am 18.07.2018 beschlossen, dass der B-Plan Nr.15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Der Entwurf wurde gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt. Der Entwurf hat vom 29.08.2018 bis 01.10.2018 ausgelegen; die Behörden wurden beteiligt.
3. Am 20.03.2019 hat die Gemeindevertretung die zum Entwurf vom 18.07.2018 eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
4. Der Entwurf wurde nach der Auslegung geändert. Am 18.09.2019 hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf (Stand: September 2019) gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.
5. Am 26.02.2020 hat die Gemeindevertretung die zum geänderten Entwurf vom Sept. 2019 eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt. Am 26.02.2020 hat die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr.15 gefasst.

1.4 Ausgangsbedingungen

Die Gemeinde Trollenhagen, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gelegen, liegt ca. 5km nördlich der Stadt Neubrandenburg und wird vom Amt Neverin mit Sitz in der gleichnamigen Gemeinde verwaltet. Zur Gemeinde gehören die Ortslagen Trollenhagen, Buchhof, Hellfeld und Podewall. Am 31.12.2016 lebten in der Gemeinde 901 Einwohner (Quelle: Wikipedia)

Das Gemeindegebiet wird im Westen von der Landesstraße L 35 geschnitten.

Die Ortslage Podewall liegt ca. 1km östlich der B 96 und ist von der L 35 aus über eine Gemeindestraße erreichbar. Die Ortslagen Podewall und Buchhof sind über einen ausgebauten Weg miteinander verbunden; nach Trollenhagen führt ein befestigter Weg (Betonspurbahn).

Die ursprünglich kleine Siedlung Podewall wurde in den 90igern um neue Siedlungsflächen erweitert. Am westlichen Ortsrand entstand das neue Wohngebiet; am nördlichen Rand sind weitere Wohnbebauungen entstanden. Die Gebiete sind vollständig bebaut.

Die Gemeinde Trollenhagen verfügt aktuell über keine Standortangebote innerhalb der bebauten Ortsstrukturen mehr und hat entschieden, dass Podewall als Wohnstandort weiter ausgebaut werden soll. Angrenzend an das vorhandene Wohngebiet sollen im Abschnitt zwischen dem Fuchsberg und dem Hasensteig weitere Wohnbauflächen erschlossen und die vorhandenen Strukturen abgerundet werden. Zur Herstellung von Baurecht und zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der B-Plan Nr.15 aufgestellt.

Am südlichen Rand des Wohngebiets wurde zur Landschaft ein durchgängiger Weg (Igelweg/ Fuchsberg) mit begleitenden Gehölzen angelegt. Im Weg verlaufen Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Weg ist beleuchtet und verbindet die Dorfstraße mit den Erschließungsstraßen des vorhandenen Wohngebietes. Der Weg wird von den Einwohnern von Podewall gern für Spaziergänge genutzt. Die an den Weg südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Zur Ver- und Entsorgung in der Ortslage Podewall sind folgende Aussagen möglich: Podewall ist an die Gruppenwasserversorgung Neubrandenburg angeschlossen. In Trollenhagen befindet sich eine Druckstation. Podewall wird über eine Hauptleitung von der Druckstation aus versorgt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die TAB über drei Pumpwerke mit dazugehörigen Abwasserdruckleitungen. Zwei Pumpwerke sind nur für die Schmutzwasserableitung direkt in der Ortslage zuständig. Das dritte Pumpwerk (PS01) befindet sich am südlichen Ortsrand. Über eine Druckrohrleitung wird das Abwasser von dort zur Kläranlage Neubrandenburg gepumpt.

Im Plangebiet befindet sich Leitungsbestand der neu.sw (Gas-, Trinkwasser-, Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen). Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien). Der vorhandene Anlagenbestand ist zu schützen. Ca. 50 m süd-östlich zum Plangebiet verläuft ein Gewässer II. Ordnung 39 N 5 (verrohrtes Gewässer DN 300).

Die Gemeinde Trollenhagen hat keine eigene Feuerwehr. Zur Absicherung der Löschwasserversorgung hat die Gemeinde mit der Stadt Neubrandenburg entsprechende Regelungen getroffen. In Podewall erfolgt die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz. Zur Befüllung von Löschfahrzeugen mit einer max. Entnahme vom 6 m³/h unterhält die neu.sw im Igelweg 16 einen Hydranten.

Im Wohngebiet Podewall kann der Grundschutz über die im Hasensteig 15 vorhandene Löschwasserentnahmestelle „Saugschacht DN 200“ mit 100 m³ abgesichert werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen bekannt; im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts; im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das am nord/ nordöstlichen Ortsrand angrenzende FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft zwischen Hohenmin und Podewall“ liegt im Abstand > 300m zum Plangebiet. Das westlich der L 35 liegende FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen“ liegt im Abstand von ca. 1km zum Plangebiet.

Das Plangebiet wird im Bereich der geplanten Anbindungen an den Fuchsberg, Hasensteig und an die Dorfstraße (Buswende) von einzelnen Gehölzen berührt.

Folgende naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen:

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind alle Bäume sowie Walnussbäume und Esskastanien außerhalb von Hausgärten mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm in, gemessen in einer Höhe von 130 cm, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Pappeln im Innenbereich, Obstbäume und Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts. Innerhalb von Hausgärten gilt der gesetzliche Schutz gleichermaßen für Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.

Der Kompensationsumfang für den Abbruch gesetzlich geschützter Bäume ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 (Amtsbl. M-V 2007 Nr. 44 S. 530) zu ermitteln. Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 ist bei der Beseitigung von Bäumen in Abhängigkeit des Stammumfanges die Kompensation in folgenden Verhältnissen zu erbringen:

<i>Stammumfang (STU)</i>	<i>Verhältnis Kompensationsbedarf</i>
<i>bis 150 cm</i>	<i>1:1</i>
<i>größer 150 bis 250 cm</i>	<i>1:2</i>
<i>größer 250 cm</i>	<i>1:3</i>

Innerhalb des Plangebietes wurden im Einzelnen folgende Gehölze vorgefunden:

- Im Bereich der östlichen Anbindung (Hasensteig):
1X Walnuss, StU 61 cm / nicht geschützt durch NatSchAG
2X Essigbaum, StU < 35 cm, nicht geschützt durch NatSchAG
- Am Ortsrand (an der östliche Plangebietsgrenze):
1X Esche, StU 70cm / 1X Birke, StU 51 cm / 1X Ahorn, StU 59cm und andere Gehölze, nicht geschützt durch NatSchAG

Im Bereich der westlichen Anbindung Fuchsberg stehen außerhalb des Plangebietes (unmittelbar an das Plangebiet angrenzend) folgende Bäume:

- 1X Wallnuss und 1X Esche (der Wallnussbaum ist nach NatSchAG gesetzlich geschützt).

Zwischen den geplanten Anbindungen, im Bereich vorhandenen Weges außerhalb des Plangebietes, befinden sich weitere Gehölze:

- Essigbäume mit einem Stammumfang von 22 bis 43 cm sowie eine Korkenzieherweide mit einem Stammumfang von 100 cm und einige Sträucher sowie Obstgehölze.

Der Gehölzbestand ist mit Ausnahme der Wallnuss am Abzweig Igelweg / Hasensteig in der Vermessung erfasst. Der Wallnussbaum, der durch NatSchAG nicht gesetzlich geschützt ist, wird in die Planzeichnung nachgetragen und kann erhalten bleiben.

Der am Abzweig Fuchsberg gesetzlich geschützter Wallnussbaum liegt außerhalb des Plangebietes; er wird nachrichtlich als gesetzlich geschützter Baum in den Plan übernommen. Während der Baumaßnahmen ist der Baum vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Trollenhagen verfügt in allen Ortslagen über keine eigenen freien Bauplätze für Wohnnutzungen mehr. Die in den bestandskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen ausgewiesenen Ergänzungsflächen sind bebaut, vergeben bzw. befinden sich in Privateigentum, so dass die Gemeinde keinen Einfluss auf die Vergabe hat. Es besteht aktuell ein Bedarf an Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau, was sich sowohl aus Anfragen von Bürgern der Stadt Neubrandenburg als auch von Bürgern (Heimkehrer) erklärt. Podewall ist als Wohnort in der Gemeinde ausgebaut worden.

Zur Abdeckung des aktuell anstehenden Bedarfs hat die Gemeinde entschieden, dass weitere Flächen in Podewall in der Wohnnutzung entwickelt werden sollen.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnbebauungen (ca. 10-12 Eigenheime). am südlichen Wohngebietsrand Podewall. Mit den geplanten Anbindungen an den Fuchsberg, Hasensteig und an die Dorfstraße soll ein siedlungsstruktureller Missstand behoben und ein klarer und funktionsgerechter Siedlungsabschluss geschaffen werden.

Das vorhandene Wohngebiet wird durch die geplante Anbindung an die Dorfstraße zukünftig über eine weitere Zufahrt verfügen. Um Belastungen der vorhandenen Straßen im Wohngebiet auszuschließen, soll während der Bauphase der Hasensteig als Stichstraße und Sackgasse belassen bleiben. Nach Fertigstellung des neuen Wohngebietes erfolgt die Öffnung.

Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper der Wohnsiedlung Podewall im Süden arrondiert und mit der geplanten verkehrlichen Erschließung eine funktionsfähige innere Erschließung des Wohngebietes sowie eine weitere Anbindung an die Dorfstraße geschaffen.

2.2 Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nach der BauGB-Novelle 2017 können die Gemeinden befristet bis zum 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufstellen.

Die überplanten Flächen grenzen unmittelbar an den bebauten Bereich; es erfolgen Überplanung mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 von weniger als 10.000 m². Zugelassen werden nur Wohnnutzungen.

Gemäß § 3 BauNVO erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR). Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Nach § 3 Abs. 2 BauNVO werden im WR nur Wohngebäude zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im WR allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr.2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) nicht zugelassen. Nicht zugelassen werden außerdem die nach § 3 Abs.4 BauNVO den zulässigen Wohngebäude zuzuordnenden Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im WR alle ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Ausweisung zusammenhängender Baufelder vorgegeben. Zur Planstraße sind 3 m Bauabstände einzuhalten; zum unbefestigten Weg wird ein Bauabstand von 8 m und zu den östlich gelegenen bebauten Grundstücken ein Abstand von 10 m bestimmt. Die zulässigen Bauabstände sind im Plan vermaßt.

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ 0,4 vorgegeben.

Zurzeit umfasst das Plangebiet zwei private Flurstücke (64/1, 68/18) und Teilflächen der gemeindlichen Flurstücke 27/5, 64/2 und 68/7. Da nach § 19 Abs.3 BauNVO somit durchaus sehr

große bauliche Anlagen errichtet werden können, sollte der konkrete Bezug zur GRZ-Ermittlung hergestellt werden (Bestimmung der maßgebenden Fläche des Baugrundstücks).

Die Gemeinde plant die Flächen zu erwerben und zu parzellieren. In Anlehnung an die vorhandenen Bebauungen am Ortsrand und im Sinne der Entwicklung dörflicher Strukturen werden im Bebauungsplan die zulässigen Größen der Baugrundstücke wie folgt vorgegeben:

- Mindestmaß mit 1.000 m² Grundstücksgröße
- Höchstmaß mit 1.700 m² Grundstücksgröße.

Die geplanten Bebauungen sollen sich in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Deshalb werden auf den unmittelbar am unbefestigten Weg zwischen Fuchsberg und Hasensteig liegenden Baugrundstücken nur Einzelhäuser zugelassen. Auf den Randflächen des WR-Gebietes werden Einzel- und Doppelhäuser gestattet. Die Stellung der baulichen Anlagen (Giebel- oder Traufstellung der Gebäude) wird nicht zwingend vorgeschrieben, die Anordnung der Wohnhäuser auf den Grundstücken bleibt den jeweiligen Bauherren überlassen.

Zugelassen werden nur Bebauungen mit geneigten Dachflächen; die max. Dachneigung wird mit 45° vorgegeben (siehe auch örtliche Bauvorschriften Begründung Punkt 2.3).

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) bestimmt. Zugelassen wird nur 1 Vollgeschoss (Höchstmaß).

Zusätzlich wird die zulässige max. Höhe der baulichen Anlagen im nördlichen Planbereich vorgegeben. Maßgebend sind die vorhandenen Bebauungen am unbefestigten Weg zwischen Fuchsberg und Hasensteig; die geplanten Bebauungen sollen nicht höher werden. Am Fuchsberg 19 und 20 wurden Firsthöhen von 8,4 m bzw. 7,30 m über Gelände gemessen. Das vorhandene Gelände liegt bei 59,20 m ü. DHHN 2016. Am Hasensteig wurden Geländehöhen um 59,59 m ü. DHHN 2016 gemessen.

Im Bebauungsplan wird die zul. max. Höhe der baulichen Anlagen mit 7,50 m über den Bezugspunkt vorgegeben. Als Bezugspunkt wird der im Plan gekennzeichnete Schacht am Hasensteig mit der vorhandenen Deckelhöhe von 59,65 m ü. DHHN 2016 festgesetzt.

Grünflächen

Im Bebauungsplan erfolgen Überplanungen als Grünflächen.

Am Rand zur Landschaft wird ein 6 m breiter Streifen mit privaten Grünflächen überplant. Die Flächen sollen frei von Bebauungen und Versiegelungen bleiben; im Bebauungsplan wird die Zweckbestimmung „Freifläche und Hausgarten“ festgesetzt.

Im Bereich der Anbindung an die Dorfstraße erfolgt der Straßenausbau so, dass der vorhandene Grünstreifen an den südlichen Grenzen der Flurstücke 24/4 und 24/15 erhalten bleibt. Die vorhandenen Gehölze und Rasenflächen befinden sich auf Gemeindeflächen; im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: Verkehrsgrün).

Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird die Anordnung von Nebenanlagen / Garagen und Carports geregelt. Entlang der Planstraße soll ein 3m breiter Bereich zur grundstückerschließenden Straße und entlang des unbefestigten Weges der 8 m breite Bereich frei von jeglichen baulichen Anlagen bleiben. Der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum soll frei von baulichen Anlagen bleiben. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie der Bau von Garagen und Carports nur innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes zulässig sind.

Gehölzschutz

Das Plangebiet wird von einzelnen Gehölzen berührt (siehe Ausführungen unter Punkt 1.4). Im B-Plangebiet selbst befinden sich keine nach NatSchAG gesetzlich geschützten Bäume. In den Textteil der Satzung wird folgender Hinweis mit aufgenommen:

*Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über Erdboden, gesetzlich geschützt.
Die im angrenzenden Weg vorhandenen Gehölze außerhalb des Plangebietes sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraße vor Beschädigung zu schützen.*

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „**örtliche Bauvorschriften**“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden (Rechtsgrundlage § 9 Abs.4 BauGB / § 86 der Landesbauordnung M-V).

Mit der Satzung über den Bebauungsplanes Nr.15 werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen folgende örtliche Bauvorschriften erlassen; die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Hauptgebäude.

Fassaden Hauptgebäude

Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten oder braunen unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten; außerdem werden weiße Klinkerfassaden zugelassen.

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 Farbabstufungen.

Dächer Hauptgebäude

Die Dächer sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel bis 45° auszubilden. Zulässig sind nur harte Dacheindeckungsmaterialien (Dachziegel bzw. -pfannen) in den Farben rot, braun oder anthrazit.

2.4 Erschließung / Hinweise für die weitere Planung

Verkehrliche Erschließung

Mit dem B-Plan wird Baurecht für ergänzende Bebauungen am Rand des Wohngebietes geschaffen. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine Verlängerung der beiden Erschließungsstraßen „Fuchsberg“ und „Hasensteig“ nach Süden und Zusammenführung als Ringschluss abgesichert werden.

Außerdem ist eine Anbindung des Plangebietes an die Dorfstraße im Bereich der Buswende geplant. Durch die geplante verkehrliche Anbindung an die Dorfstraße wird das Wohngebiet Podewall zukünftig über eine zweite Anbindung erschlossen.

Die Anbindung an die Dorfstraße ist im derzeit unbefestigten Weg im Abschnitt zwischen Hasensteig und Buswende geplant. Über diese Anbindung soll das neue Wohngebiet zunächst (während der Bauphase) erschlossen werden. Um Baustellenzufahrten durch das vorhandene Wohngebiet auszuschließen, soll die Anbindung an den Hasensteig während der Bauphase noch nicht geöffnet sein (Ausschluss von Durchfahrten). Erst nach Fertigstellung des neuen Wohngebietes ist die Öffnung geplant.

Der Ausbau der Erschließungsstraße ist in Fortführung der vorhandenen Straße Fuchsberg geplant. Die Straße Fuchsberg ist in einer Gesamtbreite 5,55 m (ohne einfassende Tiefborde) ausgebaut. Im neuen Wohngebiet wird die Fahrbahn als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,55 m fortgeführt. Bei einem beidseitigen Bankett von 1,00 m ist eine Gesamtbreite von 7,55 m notwendig. Im Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche insgesamt mit einer Breite von 8 m festgesetzt.

Der an der südlichen Grenze des Wohngebietes verlaufende Weg bleibt in seinem jetzigen Verlauf erhalten. Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken mit abzudecken.

Stadttechnische Erschließung

In den Straßen Fuchsberg, Hasensteig und im Igelweg befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw, TAB und neu-medianet GmbH), der Deutschen Telekom und der E.DIS Netz GmbH.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über Um- und/oder Neuverlegungen von Medien erfolgen. Im Rahmen der weiteren Planungen und Umsetzung des Vorhabens sind die Versorgungsunternehmen frühzeitig einzubeziehen. Die Hinweise, Richtlinien und Vorgaben zur Einhaltung von Mindestabständen zu den vorhandenen Anlagen sind zu beachten; die Erschließungsverträge sind abzuschließen.

Zum geplanten Vorhaben sind aktuell erste Aussagen zur Erschließung möglich.

Für die Abwasserentsorgung ist ein Ringschluss geplant; in der Planstraße ist die Errichtung eines Pumpwerks erforderlich. Das im westlichen Igelweg gelegene Pumpwerk soll stillgelegt und an das Pumpwerk im Plangebiet angeschlossen werden. Auf dem nordwestlichen Baugrundstück wird ein Leitungskorridor für die Kanalverlegung und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgers (neu.sw / TAB) festgesetzt. Die Leitungssicherung erfolgt im Zuge des Grundstücksverkaufs.

Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers ist im Süden eine Leitungsführung über das WA-Gebiet erforderlich. Im Bebauungsplan werden die Flächen gekennzeichnet und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgers (Gemeinde) überplant.

Der WBV Untere Tollense/ Mittlere Peene weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bei einem geplanten Regenwasseranschluss an den Vorfluter, die vorhandene Rohrnennweite im Vorfeld durch den Verursacher auf ihre hydraulische Leistungsfähigkeit zu überprüfen und nachzuweisen ist. Die Gemeinde plant die Einleitung des Regenwassers in den Weiher (Teich) an der Kirche, den die Gemeinde als Regenrückhaltebecken nutzen will, um dann gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Die Einleitung wird mit dem WBV abgesprochen; dazu werden noch Gespräche geführt.

Die Gewässerbenutzung wird beim Landkreis beantragt.

Löschwasserversorgung

Im Wohngebiet Podewall kann der Grundschutz über die im Hasensteig 15 vorhandene Löschwasserentnahmestelle „Saugschacht DN 200“ mit 100 m³ abgesichert werden; die Zufahrt der Feuerwehr ist gegeben.

Außerdem unterhält die neu.sw zur Befüllung von Löschfahrzeugen mit einer max. Entnahme vom 6 m³/h im Igelweg 16 einen Hydranten.

Im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf vom 18.07.2019 wurden insbesondere folgende Hinweise für die weiteren Planung und Umsetzung vorgetragen:

1. Landkreis MSE, untere Naturschutzbehörde

Im Anbindebereich der Erschließungsstraße an den Fuchsberg steht ein Wallnussbaum, der gesetzlich geschützt ist. Der Wurzelbereich ist von jedweder Beeinträchtigung freizuhalten. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung maßgebend und einzuhalten.

2. E.DIS Netz GmbH

Im Baugebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Erweiterungen der Stromverteilungsanlagen sind erforderlich, die auf geeigneten Flächen im öffentlichen Bauraum vorzusehen sind. Die Stromversorgung ist rechtzeitig zu beantragen und abzustimmen.

3. Neu.sw (Nbq. Stadtwerke GmbH, Nbq. Wasserbetriebe GmbH, neu-medianet GmbH, TAB)

Der vorhandene Anlagenbestand ist zu sichern; die Mindestabstände sind einzuhalten. Lageabweichungen sind nicht auszuschließen; Lage und Tiefe sind ggf. durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und der neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag abzuschließen; eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich. Die Leistungen und Höhen der vorhandenen Leitungen und Anlagen müssen überprüft werden.

Neu- und Umverlegungen sind vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegungen auf privaten Flächen sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zu sichern.

4. WBV Untere Tollense/ Mittlere Peene

Südlich der geplanten Erweiterung verläuft das Gewässer II.Ordnung 39N5. Werden Gewässerbenutzungen in Form von Wassereinleitungen erforderlich, sind diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen und wasserrechtlich genehmigen zu lassen.

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 in Randlage zu einem vorhandenen Wohngebiet und zur vorhandenen bebauten Ortslage, die ebenfalls von Wohnbebauungen geprägt wird.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

2.6 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	ca. 18.043 m²	ca. 1,80 ha	100,00 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.070 m ²	ca. 0,21 ha	11,47 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 83 m ²		0,46 %
Reines Wohngebiet	ca. 15.890 m ²	ca. 1,59 ha	88,07 %
- (davon private Grünfläche)	ca. 1.304 m ²	ca. 0,13 ha)	

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

3.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 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.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen und
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden. Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

3.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende

Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

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 baulanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 7.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

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

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein

Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiese	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	Muscardinus avelanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

*Ja – Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

*Nein – Arten kommen aufgrund des Lebensraumes im Gebiet nicht vor und können als betroffen ausgeschlossen werden

** Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund d. Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.38 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten d. LUNG (Stand:2007)

3.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Trollenhagen hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt. Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Einige Fledermausarten jagen auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die intensiv genutzten Ackerflächen innerhalb des Plangebietes zählen nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Das Plangebiet kann weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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.

Das anthropogen durch Landwirtschaft vorbelastete Gebiet am südlichen Ortsrand von Podewall gehört nicht zu den störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit im Plangebiet nicht vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen zum Teil durch die Baumschutzsatzung Podewall geschützten Obst-, Laub- und Nadelbäumen am östlichen Rand des Plangebietes können weiterhin von verschiedenen Vogelarten zum Brüten genutzt werden. Die Gehölze werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Ackerfläche wird von europäischen Vogelarten 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 bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres erfolgt. Nach den Daten des Kartenportals haben die Ackerflächen am südlichen Rand der Ortslage Podewall keine signifikante Bedeutung als Nahrungs- und Ruhegebiet für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel.

3.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Trollenhagen geprüft, ob im Geltungsbereich des B-Planes 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 das Plangebiet 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 störungsempfindlichen Vogelarten zählt.

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 ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres durchgeführt wird. Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Gebäudeabbruch
- Beseitigung von Bäumen
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Lärm
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Trollenhagen festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Verfahrensvermerk:

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen in der Sitzung am 26.02.2020 zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr.4 Podewall“ vorgelegen.

Trollenhagen, den

Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE TROLLENHAGEN Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Berichtigung Flächennutzungsplan

Mit Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall" wird zugleich bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wurde.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan dem Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft) zugeordnet. Die Darstellungen werden aufgehoben. Gemäß den Festsetzungen des B-Planes Nr. 15 werden die Flächen neu als "Reines Wohngebiet" (WR) dargestellt.



Geltungsbereich der Berichtigung
neue Darstellung: Reines Wohngebiet

