

# **Gemeinde Neuenkirchen**

**Bebauungsplan Nr. 17**

**„Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“**

**Begründung**

**Fassung zum Satzungsbeschluss 26.August 2024**

## **Gemeinde Neuenkirchen**

**Die Bürgermeisterin**

**Amt Landhagen • Theodor-Körner-Str. 36 • 17498 Neuenkirchen • Tel. 03834 8951-0**

Bearbeitung:

✦ Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

## INHALT

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1      | Anlass und Ziele der Planung   | 2         |
| 1.2      | Lage und Abgrenzung des Plangebiets  | 3         |
| 1.3      | Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht                                       | 3         |
| <b>2</b> | <b>Städtebauliche Ausgangssituation</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Umgebung des Plangebiets   | 6         |
| 2.2      | Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets                                     | 6         |
| 2.3      | Verkehrerschließung  | 6         |
| 2.4      | Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung  | 7         |
| 2.5      | Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz                                       | 7         |
| 2.6      | Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz         | 8         |
| 2.7      | Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial                      | 8         |
| 2.8      | Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale  | 8         |
| 2.9      | Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten                               | 9         |
| <b>3</b> | <b>Inhalt des Plans</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1      | Städtebauliches Konzept  | 9         |
| 3.2      | Flächenbilanz, städtebauliche Vergleichswerte  | 10        |
| 3.3      | Bauflächen   | 10        |
| 3.4      | Verkehrerschließung  | 12        |
| 3.5      | Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung | 13        |
| 3.6      | Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz                                       | 14        |
| 3.7      | Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung   | 16        |
| 3.8      | Örtliche Bauvorschriften   | 17        |
| 3.9      | Nachrichtliche Übernahmen  | 18        |
| 3.10     | Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter   | 19        |
| <b>4</b> | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>  | <b>21</b> |
| 4.1      | Nutzungen und Bebauung   | 21        |
| 4.2      | Umweltauswirkungen   | 21        |
| <b>5</b> | <b>Abschließende Erläuterungen</b>   | <b>22</b> |
| 5.1      | Verfahrensablauf   | 22        |
| 5.2      | Rechtsgrundlagen   | 22        |

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Neuenkirchen ist amtsangehörige Gemeinde des Amts Landhagen. Das Plangebiet am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Neuenkirchen umfasst ca. 0,8 ha. Es ist gegenwärtig weitestgehend ungenutzt. Auf der Fläche befindet sich ein leerstehendes und teils ruinöses Gebäude, bei dem es sich um ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude handelt. Der Nachfrage folgend soll dieses Gebiet zukünftig als Wohnbaustandort entwickelt werden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Siedlungskern mit Kirche und Pfarrhaus. Am westlichen Rand des Plangebiets grenzt die Straße Alwine-Wuthenow-Ring. Nordwestlich und südlich des Plangebiets erstreckt sich eine heterogen gestaltete Wohnbebauung, überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern. Östlich des Plangebiets entstanden an der Straße Wiesenweg in den 2000er Jahren weitere Einfamilienhäuser.

Die im Siedlungsbereich benachbarte Wohnnutzung soll in angemessener Form ergänzt werden. Für die angestrebte Wohnbebauung im Plangebiet sieht der Bebauungsplan Doppel- und Einzelhäuser vor. Damit wird auf die umgebene Bebauung reagiert und die landschafts- und ortstypische Siedlungsstruktur erhalten. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Alwine-Wuthenow-Ring. Die Bebauung orientiert sich entlang einer vom Alwine-Wuthenow-Ring abzweigenden, verkehrsberuhigten Stichstraße.

Das im Rahmen der lokalen Agenda 21 entwickelte Leitbild der Gemeinde arbeitet in einer Stärken-Schwächen-Analyse unter anderem Bauflächenpotentiale heraus. Der überwiegende Teil des Plangebiets zählt zu den darin genannten Bauflächenpotentialen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen ist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute bauliche Nutzung der Fläche geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 23.06.2020 von der Gemeindevertretung Neuenkirchen beschlossen.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben. Angesichts der städtebaulich integrierten Lage ist das Planvorhaben geeignet, als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung charakterisiert zu werden. Mit der Entwicklung der Fläche zum Wohnbaustandort ist gleichwohl eine Wiedernutzbarmachung der gegenwärtig weitestgehend ungenutzten Fläche verbunden. Die Fläche des Plangebiets ist deutlich kleiner, als die im § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung des Einzelfalls in Bezug auf erhebliche Umwelteinwirkungen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist angesichts der Flächengröße nicht notwendig.

Ausschlussgründe gem. § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB sind nicht gegeben. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben, welche eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bewirken. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die Planung bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Diese werden durch die Planung auch nicht vorbereitet. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Anzeichen, dass bei der Planung Pflichten



zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1. i.V.m § 13 Abs. 3 Satz 1 wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB abgesehen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst auf der Flur 1 der Gemarkung Neuenkirchen folgende Flurstücke: 40/2, 41/6 und 44 sowie anteilig das Flurstück 40/4. Es ist ca. 0,8 ha. groß.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten und im Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch Wohnbebauung und durch die Verkehrsfläche der Straße Alwine-Wuthenow-Ring,
- im Nordwesten durch Wohnbebauung,
- im Norden durch Grünland- und Gehölzflächen.

## 1.3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016 ordnet die Gemeinde Neuenkirchen dem Stadt-Umland-Raum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu. Damit trägt es der Lebenswirklichkeit vieler Berufspendler\*innen Rechnung, die in der Kernstadt Greifswald arbeiten, aber in Neuenkirchen wohnen. Der Gemeinde selbst wird keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

#### **Ziel 3.3.3 (2)**

*„Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Z)“*

Dem Ziel wird durch die Planung entsprochen. Mit der Planung wird die Entwicklung von Wohnbauflächen ermöglicht, was auch der wirtschaftlichen Entwicklung des Stadt-Umland-Raums zugutekommt. Dem besonderem Abstimmungsgebot wird u.a. durch die Abstimmungen im Rahmen des Rahmenkonzepts SUR-HGW und durch einen fortwährenden Abstimmungsprozess bzgl. der Wohnungsbauentwicklung des Stadt-Umland-Raums genüge getan.

#### **Ziel 3.3.3 (3)**

*„Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. (...)“*

Die Planung entspricht dem Stadt-Umland-Konzept (Rahmenkonzept SUR-HGW – siehe unten).

#### **Ziel 4.1 (5)**

*„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen (...)“*

Die Planung beinhaltet die (Wieder-) Nutzung einer Fläche im Zuge der Innenentwicklung.

#### **Ziel 4.2 (2)**

*„In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Z). Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden.“*

Die mit der Planung ermöglichte Wohnbebauung ergibt sich aus dem Eigenbedarf der Gemeinde. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen dar. Mit dieser Darstellung wurde er gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt und ist seit Ende März 2002 in Kraft.

#### **Grundsatz 4.2 (3)**

*„In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden.“*

Obwohl das Plangebiet die dem Entwurf des Wohnungsbauentwicklungskonzepts des Stadt-Umland-Raums Greifswald zugrundeliegenden fachlichen Kriterien erfüllt, begründet sich die Planung weiterhin mit Entwicklung des Eigenbedarfs der Gemeinde.

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

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013, konkretisiert die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms. Das Plangebiet ist im RREP als Tourismusentwicklungsraum, als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz gekennzeichnet. Das Plangebiet wird im Westen von der Darstellung des regional bedeutsamen Radroutennetzes tangiert. Hier verläuft der Ostseeküstenradweg. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

#### **Grundsatz 3.1.4 (1)**

*„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (...) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“*

Dem Grundsatz wird entsprochen. Es werden keine landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren und -stätten durch die Planung berührt.

#### **Ziel 4.1 (3)**

*„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“*

Mit der Planung sollen Wohnbauvorhaben ermöglicht werden. Dies ist zur Realisierung des Eigenbedarfs erforderlich.

#### **Ziel 4.1 (4)**

*„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.“*

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dem Ziel wird entsprochen.

#### **Ziel 5.3 (1)**

*„In den Vorranggebieten Küstenschutz sind alle Planungen und Maßnahmen den Anforderungen des Küstenschutzes unterzuordnen.“*



Dem Ziel wird entsprochen. An das Plangebiet stellen sich keine Anforderungen bzgl. des Küstenschutzes.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landentwicklung Vorpommern vom 11. Februar 2022 ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen mit Stand der seit 2013 wirksamen 1. Änderung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan leitet sich aus dieser Darstellung ab. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB wird somit Rechnung getragen.

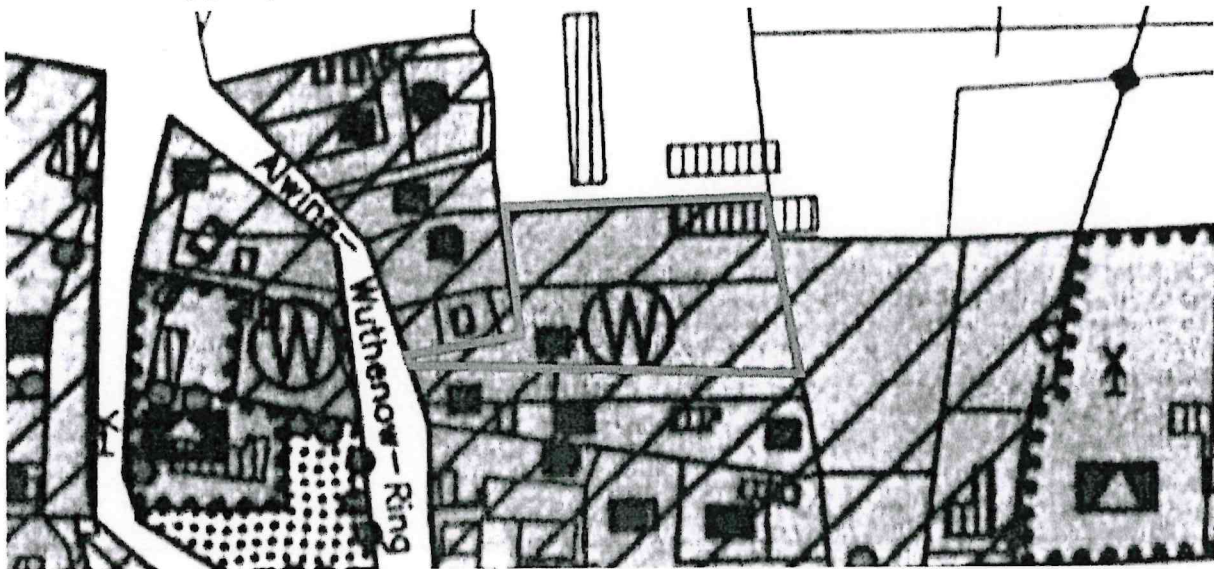


Abb. 1: Das Plangebiet (rot markiert) im Ausschnitt des gegenwärtig rechtswirksamen FNP.

Gegenwärtig befindet sich der Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde Neuenkirchen in Aufstellung. Der gegenwärtige Planstand (Entwurf zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB von September 2020) sieht für das Plangebiet die Beibehaltung der bisher dargestellten Wohnbaufläche vor.

### **Rahmenkonzept für die Gestaltung der Stadt-Umland-Beziehungen im Stadt-Umland-Raum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

Aus den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung leitet das Rahmenkonzept für die Gestaltung der Stadt-Umland-Beziehungen Greifswald (Rahmenkonzept SUR-HGW) vom Juni 2010 Leitlinien der interkommunalen Zusammenarbeit ab. Für die Planung relevant ist insbesondere die Leitlinie „Flächenressourcen schonen.“ Dieser Leitlinie wird entsprochen, da die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen abgeleitet wird und es sich im Weiteren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt.

### **Entwurf des Wohnungsbauentwicklungskonzepts des Stadt-Umland-Raums von Greifswald**

Der Entwurf des Wohnungsbauentwicklungskonzepts des Stadt-Umland-Raums von Greifswald (folgend „Konzept“ genannt) ist ein vorläufiges Ergebnis eines Abstimmungsprozesses zwischen der Kernstadt

Greifswald und ihren Umlandgemeinden. Es trifft anhand bestimmter fachlicher Kriterien eine Auswahl geeigneter Entwicklungsflächen.

Das Plangebiet wird als Teil der im FNP bereits dargestellten Wohnbauflächen nicht als Entwicklungsfläche geführt. Gleichwohl werden die im Entwurf genannten Kriterien einer geeigneten Entwicklungsfläche durch das Plangebiet erfüllt. Die Kriterien „Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen“ und „Anbindung an bebaute Ortslagen; Ortsarrondierung“ werden durch das Plangebiet sogar besser erfüllt, als durch die unmittelbar nördlich angrenzende Fläche, die im Entwurf des Konzepts als Entwicklungsfläche dargestellt ist. Der für diese Fläche angestrebte Wohnungsbau ist für die Planung insofern relevant, als dass dessen Erschließung in einer sinnvollen Variante über das Plangebiet erfolgen könnte.

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Umgebung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Orts Neuenkirchen. Es grenzt überwiegend an bereits entwickelte Wohnbauflächen. Nördlich schließen sich Grünland- und Gehölzflächen an.

Es grenzt

- im Nordwesten an Wohnbebauung
- im Westen an die Verkehrsfläche der Straße Alwine-Wuthenow-Ring,
- im Süden und im Osten an weitere Wohnbebauung und
- im Norden an Grünland- und Gehölzflächen.

### **2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets**

Das Plangebiet ist gegenwärtig weitestgehend ungenutzt. Frühere Nutzungen durch Wohnbebauung und einen landwirtschaftlichen Betrieb lassen sich anhand versiegelter Flächen und leerstehender Gebäude ablesen. Bei dem leerstehenden und teils ruinösen Gebäude innerhalb des Plangebiets handelt es sich um eine Scheune.

### **2.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über den Alwine-Wuthenow-Ring erschlossen, hier verläuft die Kreisstraße K2 nach Groß Karrendorf. Von dieser Straße ausgehend zweigt eine Grundstückszufahrt in das Plangebiet ab. Hier sollen die einzelnen Baugrundstücke über die vorgesehene Planstraße erschlossen werden.

Die westlich des Ortes gelegene Anschlussstelle an die Bundesstraße B 105 gewährleistet die Erreichbarkeit an das Bundesfernstraßennetz. Die Bushaltestellen im Umfeld des Plangebiets gewährleisten mit den hier verkehrenden Buslinien 122; 123; 125; und 127 den Zugang zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Mit den genannten Buslinien können u. a. Greifswald, Wackerow, Stahlbrode und Görmin erreicht werden. In ca. 3,0 km Entfernung liegt der Bahnhof / ZOB Greifswald. Hier verkehren Regional- und Fernbahnen.



## 2.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Auskünfte zu Leitungen und sonstigen Anlagen möglicher Versorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB angefragt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich im Plangebiet keine das Gebiet versorgenden Stationen der Ver- und Entsorgung befinden.

## 2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts. Nördlich des Plangebiets, in ca. 1,7 km Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet „DE 1747-402 - Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ und das in seiner südwestlichen Abgrenzung weitestgehend deckungsgleiche Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“. Ebenfalls nördlich befinden sich in ca. 1,8 km Entfernungen das Naturschutzgebiet „Insel Koos, Kooser See und Wampener Riff“. Ca. 2,0 km östlich liegt das Naturschutzgebiet „Ladebower Moor“ und der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Hartmannschen Teiche“.

Am 04.09.2020 und am 23.11.2020 erfolgte die Erfassung der Biotoptypen und des Baumbestands<sup>1</sup>. Im Bereich des Plangebiets befinden sich demnach keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope und keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Baumbestände. Nördlich des Flurstücks 40/4 befindet sich Baumbestand, welcher als Bestand außerhalb des Plangebiets vor Beeinträchtigung zu bewahren ist.

An der Westseite des Flurstücks 40/2 befindet sich ein Siedlungsgebüsch aus Flieder (*Syringa vulgaris*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*). Innerhalb dieses Gebüschs steht eine Robinie (*Robinea pseudoacacia*). Dieser Baum ist in der folgenden Tabelle (Tabelle 1: Baumbestände und Kompensationsbedarf) aufgeführt.

Die Zuwegung zu den im Plangebiet befindlichen Gebäuden besteht aus Ort betonplatten und ist dem Biotoptyp 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW) zuzuordnen. Die übrige Fläche besteht aus dem Biotoptyp 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK) mit bereichsweise vermehrt Brennessel (*Urtica dioica*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Ampfer (*Rumex acetosella*).

| Nr | Baumart   | Bot. Name  | Stamm-<br>umfang | Baumschutz nach<br>§ 18 NatSchAG<br>M-V | Ersatzpflanzung<br>StU 16/18 |
|----|---|--|------------------|---|------------------------------|
| 1  | Robinie   | <i>Robinea pseudoacacia</i>  | 80 cm            |   |                              |
| 2  | Flieder,<br>Pfaffenhütchen,<br>Holunder,<br>Schneebeere | <i>Syringa vulgaris</i> ,<br><i>Euonymus europaeus</i> ,<br><i>Sambucus nigra</i> ,<br><i>Symphoricarpos albus</i> ) | Gebüsch          |   |                              |
| 3  | Pflaume   | <i>Prunus spec.</i>  | Gebüsch          |   |                              |
|    |   | Gesamt   |                  | 0                                       | 0                            |

Tab. 1: Baumbestände und Kompensationsbedarf

<sup>1</sup> Die Erfassung erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, LUNG 2013, Heft 2.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierbei wurde die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten behandelt. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten.

## **2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz**

### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **Wasserschutzzonen**

Das Plangebiet befindet sich nicht in Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

### **Küsten- und Hochwasserschutz**

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen nicht innerhalb eines Küstenschutzstreifens und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## **2.7 Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial**

Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entgegenstehen könnten.

In der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) sind im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden beschrieben. Für allgemeine Wohngebiete an: tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB (A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB (A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben 40 dB (A).

Immissionsempfindliche Nutzungen bestehen in der Umgebung mit der benachbarten Wohnbebauung, wobei angesichts der Gleichartigkeit der Nutzung keine maßgeblichen Immissionen vom Plangebiet ausgehen.

Die mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht- oder Staubeinwirkung - werden im Bebauungsplan-Verfahren geprüft (s. Punkt 3.8 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung). In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

## **2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale**

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale.



## **2.9 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten**

### **Baugrund**

Für den Bereich des Plangebiets ist parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eine Baugrundvoruntersuchung vorgesehen. Im Zuge dieser Untersuchung sollen Aussagen zur Tragfähigkeit der durch die Planung vorgesehenen Bebauung getroffen werden. Angesichts der früheren baulichen Nutzung des Plangebiets ist allerdings eine grundsätzliche Tragfähigkeit des Bodens absehbar.

### **Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine Bodenverunreinigungen wie z.B. durch Lagerung von Gülle oder durch Lagerung oder Verwendung von Mineralölen im Zusammenhang ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung bekannt. Im baulichen Bestand der ehemaligen Scheune sind keine Standorte von Kompressoren bekannt. Bei der Vorbereitung der Baumaßnahmen soll das Grundstück auf eventuell im Erdreich vorhandene Güllebehälter und Leitungen und überprüft werden.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

### **Kampfmittel**

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

### **Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (bspw. vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

## **3 Inhalt des Plans**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vorwiegend dem Wohnen dienende Bebauung geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen. Es sollen ausschließlich Doppel- und Einfamilienhäuser ausgeführt werden.

Das Plangebiet wird durch eine vom Alwine-Wuthenow-Ring abzweigende Planstraße erschlossen.

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Ermöglicht werden damit Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht störende sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen, sollen ausnahmsweise zulässig sein. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht ermöglicht werden.

Die landschafts- und ortstypische Siedlungsstruktur soll im Rahmen einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung beibehalten werden. Für die Realisierung der Planung sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.

### 3.2 Flächenbilanz, städtebauliche Vergleichswerte

Die Flächen wurden grafisch ermittelt.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

| BauGB       | Flächenart      | Fläche  | Flächenart  | Fläche             |
|-------------|-----------------|---------|---|--------------------|
|             | Gesamtfläche    | 0,83 ha |   |                    |
| § 9 (1) 1.  | Bauflächen      | 0,62 ha | Allgemeines Wohngebiet WA 1<br>Allgemeines Wohngebiet WA 2  | 0,30 ha<br>0,32 ha |
| § 9 (1) 11. | Verkehrsflächen | 0,20 ha | Verkehrsfläche mit der besonderen<br>Zweckbestimmung:<br>Verkehrsberuhigter Bereich<br>Ruhender Verkehr | 0,18 ha<br>0,02 ha |
| § 9 (1) 15. | Grünflächen     | 0,02 ha | Grünfläche: Straßenbegleitgrün  | 0,02 ha            |

Tab. 2: Flächenbilanz

- Bei einer zulässigen Bebauung mit 5 Einzel- und 5 Doppelhäusern ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet mittelfristig 15 Wohnungen entstehen werden.
- Angenommen werden Grundstücksgrößen für Einzelhäuser von mind. ca. 500 qm bis max. ca. 935 qm und bei Doppelhaushälften von mind. 265 qm.

### 3.3 Bauflächen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ ausgewiesen, um in erster Linie Wohnbauvorhaben zu ermöglichen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ sind gem. § 4 Abs. 2 und § 13 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Die weiteren textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden getroffen, um den mit den Nutzungen verbundenen Ziel- und Quellverkehr weitestgehend zu vermeiden und den für die städtebauliche Lage angemessenen und im Dorf Neuenkirchen vorherrschenden ruhigen Gebietscharakter zu sichern.

Von Nutzungen, welche gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauNVO möglich, also soweit das Wohnen die vorherrschende Hauptnutzung ist.

Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Wohngebiet „WA 1“ und „WA 2“ sollen nicht ermöglicht werden.



Im Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ sind höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung wurde von der Gemeinde getroffen, um im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine hier nicht angemessene, intensivere bauliche Nutzung zu vermeiden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Höhe baulicher Anlagen und die Geschossigkeit sind in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung gemäß Höhenentwicklung zuzulassen. Um eine landschafts- und ortstypischen Siedlungsstruktur zu sichern, wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Hierfür erforderliche Bezugspunkte gemäß § 18 BauNVO wurden bestimmt.

In der Planzeichnung wurde festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

Im Text Teil B wurde festgesetzt:

- Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante.
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.
- Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches (First).

Die in der Planzeichnung für die beiden Allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze. Diese Festsetzung leitet sich aus der bestehenden ortstypischen städtebaulichen Verdichtung ab. Ein höheres Maß städtebaulicher Verdichtung ist städtebaulich unerwünscht. Einer weiteren Versiegelung des Bodens soll entgegengewirkt werden. Andererseits wird auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden bezweckt und eine der städtebaulichen Situation entsprechende, optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Regelungen der offenen Bauweise, welche nach § 22 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung für die beiden Allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ festgesetzt ist, werden für die vorgesehene Art der baulichen Nutzung als zweckdienlich angesehen.

Die zulässige Hausform ist zeichnerisch spezifisch für Teilflächen der beiden Allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ festgesetzt. Diese Teilflächen bilden Grundstücke ab, deren Abgrenzung in der Planzeichnung als Vorschlag ohne Normcharakter dargestellt ist. Der in der Planzeichnung dargestellte Vorschlag zur Grundstücksteilung bleibt ohne Normcharakter und ist nicht Teil der Festsetzung. Durch die Festsetzung wird die angestrebte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sichergestellt.

Eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB wird nicht getroffen, da sich die Entwicklungsziele konkretisiert haben und eine Flexibilisierung der städtebaurechtlichen Zulässigkeiten nicht mehr erforderlich ist. Die Möglichkeit einer solchen Festsetzung ist der Gemeinde jedoch unbenommen<sup>2</sup>. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde.

Die gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sollen eine optimale Bebaubarkeit ermöglichen. Die Straßenabgewandten Grundstücksteile sollen möglichst für eine gärtnerische Nutzung freigehalten werden.

<sup>2</sup> Zum Umfang der Ermächtigungsgrundlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB siehe auch Urteil des BVerwG vom 07.03.2017 – 9 C 20.15 und Beschluss der BVerwG vom 8.12.2010 – 4 BN 24.10.



Die Firstrichtung der Hauptdächer von Gebäuden ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig. Diese Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll den städtebaulichen Zusammenhang im Ortsbild unterstützen.

Für Hauptgebäude sind des Weiteren die Regelungen der Landesbauordnung M-V zu seitlichen Grenzabständen zu berücksichtigen. Das gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude soll die Verwirklichung untergeordneter Gebäudeteile wie das spätere Hinzufügen eines Vordachs (Hauseingang) erleichtern.

### **Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen**

Zu Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO textliche Festlegungen getroffen, die einer übermäßigen Versiegelung des Bodens entgegenwirken sollen und der Ortsbildpflege dienen:

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

Zur Sicherung der Erschließung wurden die auf Grund von § 49 LBauO M-V und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuenkirchen erforderlichen PKW-Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB getroffen und lautet wie folgt: „Für mindestens zwei PKWs sind auf jedem Grundstück die Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen festgesetzt“.

## **3.4 Verkehrserschließung**

### **Grundsätzliche Verkehrserschließung, Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird im Westen vom Alwine-Wuthenow-Ring tangiert. Hier verläuft die Kreisstraße K2 nach Groß Karrendorf. Über die hier anschließende Stichstraße wird das Plangebiet verkehrlich erschlossen.

Der Bebauungsplan sieht die Ausführung der Planstraße als sogenannte „Wohnstraße“ (gem. RAST. 06, Bild 26) vor, bevor sie im östlichen Bereich des Plangebiets in eine Aufweitung des Straßenraums einmündet. Hier wird einer Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge (gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr MV“ - Fassung August 2006) Raum gegeben. Die Verkehrsfläche verläuft von dort, weiterhin als „Wohnstraße“, bis zum nördlichen Rand des Plangebiets.

Im Zuge der Verkehrserschließung sind u.a. ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes herzustellen. Feuerwehrzufahrten sind, entsprechend den Anforderungen des § 5 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) und der o.g. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr MV“, auszubilden.

Um die Erschließung der anliegenden vorgesehenen Baugrundstücke zu sichern, ist die Planstraße in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im nordöstlichen Teil wird die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fortgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt um eine Anschlussmöglichkeit an das nördlich angrenzende Flurstück freizuhalten. Im verkehrsberuhigten Bereich wird eine verkehrsordnerische Geschwindigkeitsbegrenzung auf Schrittgeschwindigkeit als zweckmäßig angesehen.

Zur Sicherung des ruhenden Verkehrs sind im Bereich der Planstraße 5 PKW-Stellplätze als Gästeparkplätze vorgesehen. Diese Festsetzung erfolgt an einer geeigneten Position im Bereich der



Doppelkurve. Hier sind die Gästeparkplätze nicht unmittelbar vom Alwine-Wuthenow-Ring einsehbar. Dem sonst in Neuenkirchen üblichen Straßenbild, ohne Straßenbegleitende Parkplätze, wird damit Rechnung getragen.

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Diese Festsetzung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Teil B - Text aufgenommen um die verkehrliche Erschließung aller Baugrundstücke zu sichern.

### **3.5 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung**

Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text auf Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Erforderlicher Ausbau der stadttechnischen Erschließung ist Teil der Erschließungsplanungen. Er soll soweit wie möglich innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen.

Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen und Vorgaben.

#### **Stadttechnische Erschließung**

Auskünfte möglicher Versorgungsträger zu Leitungsverläufen und sonstigen Anlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB angefragt. Demnach befinden sich keine Leitungen oder sonstige Anlagen von Versorgungsträgern im Geltungsbereich des Plangebiets, die der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehen würden. Auszubauende Leitungen und Versorgungsanlagen können innerhalb der vorgesehenen Verkehrsfläche Platz finden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Trinkwasser, sowie die Entsorgung des im Plangebiets anfallenden Schmutzwassers ist über das auszubauende öffentliche Leitungsnetz möglich. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist insbesondere über die umgebenden Löschwasserteiche gesichert. So kann das Plangebiet laut Löschwasserbedarfsplan von den Löschwasserteichen an der Schule am Bodden und an der Theodor-Körner-Straße versorgt werden.

Unterliegen die Baugrundstücke nicht dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 5 und § 11 Abs. 3b der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Neuenkirchen, ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken durch die Grundstückseigentümer schadlos zu beseitigen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen.

Vorbehaltlich der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens kann zumindest ein Teil des Niederschlagswassers grundstücksbezogen versickert werden. Für die Herstellung wassertechnischer Anlagen (bspw. zur Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG zur Benutzung des Grundwassers von der unteren Wasserbehörde des Landkreises erforderlich.

Vorbehaltlich keiner ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht die Möglichkeit, das auf Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser abzuleiten. Die Entscheidung hierrüber obliegt nachfolgenden Planungen, respektive der Erschließungsplanung. Im Zuge der Erschließungsplanung soll geprüft werden, ob zumindest ein Teil des Niederschlagswassers, welches auf den Verkehrsflächen anfällt, in ggf. anzulegenden Mulden innerhalb der festgesetzten Grünflächen und / oder Verkehrsflächen (in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzbindungen für Bäume) versickert werden kann. Das übrige



Niederschlagswasser von Verkehrsflächen kann in Ermangelung weiterer verfügbarer versickerungsfähiger Flächen ebenfalls abgeleitet werden.

### **Müllentsorgung, Wertstofffassung**

Die Abholung und Entsorgung von Rest- und Bioabfällen, sowie von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen wird gemäß der Satzung des Landkreises über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung, durch den Landkreis als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Aufstellflächen für Müllcontainer am Tag der Abholung sind im notwendigen Umfang innerhalb der vorgesehenen Verkehrsfläche eingeordnet.

## **3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird und es sich um einen Fall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich gemäß der Erfassung der Biotoptypen keine gesetzlich geschützten Biotope.

### **Baumschutz**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich gemäß der Erfassung des Baumbestands keine gesetzlich geschützten Bäume.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es benennt geeignete Maßnahmen zur Abwendung einschlägiger artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans durchzuführen sind:

#### **VM 1 Amphibien -/ Reptilienschutz**

Der Beginn der jährlichen Aktivitätsphase der Amphibien und Reptilien wird im Wesentlichen durch die lokalen Witterungsbedingungen bestimmt und kann bereits Ende Februar erfolgen. Zur Verhinderung der Einwanderung wird zu diesem Zeitpunkt ein mobiler Reptilien-/ Amphibienschutzzaun nördlich und östlich der Vorhabenfläche errichtet, welcher über die gesamte Bauphase (Rodung, Gebäudeabbruch, Erschließung, Neubebauung) bestehen bleibt. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird die Funktionalität des Zaunes regelmäßig überprüft. Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (für



Beispiele siehe: <http://www.amphibtec.ch/>). Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

#### VM 2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens des Laubfrosches wird der Rodungszeitraum auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) eingegrenzt. Eine Stubenrodung erfolgt dagegen während der Aktivitätsphase ab Mai. Das Holz wird umgehend abgefahren, um Ansiedlungen zu vermeiden.

#### VM 3 Bauzeitenregelung Gebäudeabriss

Der Abbruch des Stallgebäudes wird ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

#### VM 4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Bei der Neubebauung ist auf eine Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und auf die Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen zu achten. Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkungen/Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, aber auch der Räuber-Beute-Beziehung. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt: Je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen,
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen),
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen,
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren,
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen so lang wie möglich (ggf. Regulierung durch einen Bewegungsmelder),
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann,
- zielgerichtetes Licht: Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt,
- Streulicht vermeiden: Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutz-Vorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten,
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten.

#### VM 5 Vermeidung von Kollisionen mit Glasscheiben

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden, indem bei Neubauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht (vgl. SCHMID et al. 2012). Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden (vgl. LFU 2013).

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag benennt außerdem folgende CEF-Maßnahme (CEF für *continuous ecological functionality-measures*), die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans durchzuführen ist:



#### Ersatzlebensstätten für gebäudebesiedelnde Tierarten (Nischen-/Halbhöhlenbrüter)

Um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren, werden im Vorfeld des Gebäudeabbruchs in der Ortslage an einem Baum in Abstimmung mit einem Sachverständigen ein witterungsbeständiger Halbhöhlenbrüterkasten (z.B. 2HW bzw. 1N von Schwegler oder NBH von Hasselfeldt) und ein Sperlingskoloniekasten (z.B. 1SP von Schwegler oder SPMQ von Hasselfeldt) montiert. Im Zuge der Bebauung im Plangebiet werden hier in Abstimmung mit einem Sachverständigen dauerhafte Ersatzlebensstätten angelegt, z.B. an einem Nebengebäude.

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

An den festgesetzten Verkehrsflächen gliedern sich entlang der östlichen, südwestlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“. Sie gliedern sich den Verkehrsflächen räumlichen und funktionell an, sollen aber zu grünordnerischen Zwecken verbindlich als Grünflächen umgesetzt werden. Die Grünflächen sind der angrenzenden Verkehrsfläche entsprechend als privat festgesetzt. Ihre Festsetzung wurde getroffen, um an den Rändern des Plangebiets durch die Schaffung von „Abstandsgrün“ eine optische Abgrenzung zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Baugrundstücken zu schaffen. Ihr wird somit eine Funktion im Sinne der sensiblen städtebaulichen Gestaltung beigemessen.

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Verkehrsflächen, entlang der östlichen, südwestlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze sind Standorte zur Anpflanzung von Bäumen zeichnerisch festgesetzt. Textlich ist festgesetzt, dass an diesen Standorten mindestens 8 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Fahrbahn abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsbestand es erfordern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

Im Bereich der Plangebietsgrenze zu den Flurstücken Nr. 42/1 und 42/2 ist zeichnerisch eine Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie folgt dem Verlauf der Plangebietsgrenze und verläuft in 1,5 m Breite. Durch textliche Festsetzung ist bestimmt, dass hier eine ca. 50 m lange, 1,5 m breite und 2,0 m hohe Laubholzhecke anzulegen ist. Die Pflanzung soll über die gesamte Länge der festgesetzten Fläche erfolgen, daher wurde das Längenmaß auf ca. 50 m festgesetzt. Die Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wurden getroffen, um an den Rändern des Plangebiets die gliedernde Funktion der festgesetzten Grünflächen zu unterstützen. Außerdem dient sie der Entwicklung eines durchgrüntes Siedlungsbilds.

### **3.7 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung**

#### Immissionsschutz

Es sind keine auf das Plangebiet oder die Umgebung einwirkenden Immissionen bekannt, die einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entgegenstehen könnten. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet sind in der Nachbarschaft erhöhte Immissionen (wie durch Quell- und Zielverkehr und Beheizung) verbunden. Aufgrund der gleichartig genutzten Umgebung des Plangebiets sind allerdings keine vom Plangebiet ausgehenden Immissionen abzusehen, welche einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen könnten. Es werden daher keine Festsetzungen zum nachbarlichen Schutz vor Immissionen getroffen.



### **Klimaschutz und -anpassung**

Die Planung trägt mit der Wahl des räumlichen Geltungsbereichs zu Klimaschutz und Klimaanpassung bei. Durch die städtebaulich integrierte Lage ist das Planvorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan für das Wohnen vorgesehen ist. Damit können Eingriffe auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzte Flächen vermieden werden. Mit dem räumlichen Geltungsbereich der Planung wird eine gute Erreichbarkeit ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann, was mit geringerer CO<sub>2</sub>-Emission einhergeht. Die Wohnbauflächen sind kompakt ausgewiesen. Die Flächenversiegelung wurde auf das notwendige Maß beschränkt. Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, wurden in die Planung nicht aufgenommen.

## **3.8 Örtliche Bauvorschriften**

Die in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, welcher eine grundlegende städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die dörfliche Umgebung und in den Landschaftsraum sichern soll.

Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

### **Dachformen, Dachneigungen**

Für Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete angegebenen Dachformen – Satteldach und Walmdach – und Dachneigungen zulässig. Gauben sind maximal auf 1/3 der Fläche der Dachfläche eines Hauptgebäudes zulässig. Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig. Im Zusammenhang mit ortstypisch festgesetzter Höhenentwicklung soll das Gebiet mit den möglichen Dachformen ein eigenes Gepräge erhalten. Mit diesen Bestimmungen haben die Bauherren auch Raum zur Verwirklichung zeitgemäßer und individueller baulicher Lösungen.

### **Dacheindeckungen**

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Vegetation ist auf Flachdächern im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 zulässig.

Diese Örtliche Bauvorschrift wurde aufgenommen, um dem typischen Erscheinungsbild eines Wohngebiets zu entsprechen.

### **Fassaden**

Eine für das Siedlungsbild Neuenkirchens untypische Fassadengestaltung soll vermieden werden. Daher ist folgende örtliche Bauvorschrift Teil der Planung: Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

### **Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

### **Einfriedungen**

Zur Betonung des grünen Gebietscharakters und zur Ortsbildpflege sind Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit zusätzlichem

straßenzugewandten begleitenden Staketen- bzw. Stabgitterzaun oder mit zusätzlichem straßenabgewandten begleitenden offenen Zaun zulässig.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken**

Vorgärten, d.h. die unbebauten Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und der Verkehrsfläche, sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die vollständige oder teilweise Bedeckung von Vorgärten mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist unzulässig. Die für die Erschließung erforderlichen Wege und Zufahrten gehören nicht zur Fläche von Vorgärten. Nebenanlagen, Garagen und PKW-Stellflächen sind ebenfalls keine Vorgärten<sup>3</sup>. Diese Bauvorschrift dient der Ortsbildpflege und der Klimaanpassung.

### **Aufschüttung**

Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, sind auf bebauten Grundstücken unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren Verkehrsfläche. Flächige Geländeanhebungen verändern den Regenwasserabfluss und hätten somit unbeabsichtigte Auswirkungen auf die Erschließungsplanung. Das anfallende Niederschlagswasser darf vom Baugrundstück nicht auf öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) oder aufs Nachbargrundstück abfließen. Es wird davon ausgegangen, dass die natürliche Geländeoberfläche i.d.R. nicht um mehr als 20 cm von der festgesetzten Bezugshöhe abweicht.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Vorschrift wurde nachrichtlich übernommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

## **3.9 Nachrichtliche Übernahmen**

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

### **Bodendenkmalschutz**

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 Landesamts 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.

---

<sup>3</sup> Flächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (auch Wege und Terrassen) zählen zu den bebauten Grundstücksflächen.



Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

### **3.10 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter**

#### **Fahrbahnen, Stellplätze**

Die in der Planzeichnung abgebildeten Fahrbahnen und Stellplätze sollen die vorgesehenen Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

#### **Vorschlag Grundstücksteilung, mögliche Gebäudeanordnung**

Der in der Planzeichnung abgebildete Vorschlag der Grundstücksteilung und die in der Planzeichnung abgebildete mögliche Gebäudeanordnung sollen über die Festsetzungen hinaus eine mögliche städtebauliche Lösung verdeutlichen. Diese Darstellungen erfolgen ebenso aus Transparenzgründen. Sie haben keinen Normcharakter.

#### **Zum Abriss vorgesehene Gebäude**

Die unter Punkt 1.1 und unter Punkt 2.2 genannten ruinösen Gebäude sind zum Abriss vorgesehen. Sie werden in der Planzeichnung ohne Normcharakter als zum Abriss vorgesehene Gebäude abgebildet, um ihre Lage im Plangebiet klarzustellen.

#### **Bodenschutz**

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf die Bodenschutzklausel des BauGB.

#### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Teil B - Text wird auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen verwiesen.

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Auf die Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen.

#### **Luftwärmepumpen**

Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen ist insbesondere der mit Wohnnutzungen bzw. Bauflächen verbundene Schutzanspruch gegen Schallimmissionen zu beachten. Eine Minderung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte kann u.a. von einer geeigneten Einhausung erwartet werden.<sup>4</sup>

#### **Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen gem. artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG**

Aufgrund ihrer Bedeutung für den Vollzug der Planung wird im Teil B – Text unter Hinweise auf die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufmerksam gemacht. Folgender Hinweis wurde aufgenommen:

---

<sup>4</sup> Siehe auch Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz: Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 24.03.2020.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind die in der Begründung genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen. Diese betreffen im Einzelnen:

#### VM 1: Amphibien-/ Reptilienschutz

Der Beginn der jährlichen Aktivitätsphase der Amphibien und Reptilien wird im Wesentlichen durch die lokalen Witterungsbedingungen bestimmt und kann bereits Ende Februar erfolgen. Zur Verhinderung der Einwanderung wird zu diesem Zeitpunkt ein mobiler Reptilien-/ Amphibienschutzzaun nördlich und östlich der Vorhabenfläche errichtet, welcher über die gesamte Bauphase (Rodung, Gebäudeabbruch, Erschließung, Neubebauung) bestehen bleibt. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird die Funktionalität des Zaunes regelmäßig überprüft. Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten. Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

#### VM 2: Bauzeitregelung - Gehölzrodung

Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens des Laubfrosches wird der Rodungszeitraum auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) eingegrenzt. Eine Stubenrodung erfolgt dagegen während der Aktivitätsphase ab Mai. Das Holz wird umgehend abgefahren, um Ansiedlungen zu vermeiden.

#### VM 3: Bauzeitenregelung - Gebäudeabriss

Der Abbruch des Stallgebäudes wird ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

#### VM 4: Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Bei der Neubebauung ist auf eine Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und auf die Verwendung von insekten-/ fledermausfreundlichen Lichtquellen zu achten. Beleuchtungen sollten so gering wie möglich gehalten werden. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen. Bei Bauvorhaben sollen außerdem die in der Begründung genannten weiteren Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen berücksichtigt werden.

#### VM 5: Vermeidung von Kollisionen mit Glasscheiben

Bei Neubauten wird reflexionsarmes Glas verwendet, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden.

#### CEF-Maßnahme: Ersatzlebensstätten für Gebäudebesiedelnde Tierarten

Um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren, werden im Vorfeld des Gebäudeabbruchs in der Ortslage an einem Baum in Abstimmung mit einem Sachverständigen ein witterungsbeständiger Halbhöhlenbrüterkasten und ein Sperlingskoloniekasten montiert. Im Zuge der Bebauung im Plangebiet werden hier in Abstimmung mit einem Sachverständigen dauerhafte Ersatzlebensstätten angelegt, z.B. an einem Nebengebäude.



### **Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises, Stand Januar 2020.

Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Der Hinweis im Teil B - Text ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

## **4 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Nutzungen und Bebauung**

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Orts Neuenkirchen. Es grenzt überwiegend an bereits entwickelte Wohnbauflächen. Vorgesehen ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Wohngebäuden. Damit kann zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in der Gemeinde Neuenkirchen beigetragen werden.

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

### **4.2 Umweltauswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird und es sich um einen Fall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind Teil der Planung. Ihre Durchführung ist durch einen Erschließungsvertrag gesichert.

## 5 Abschließende Erläuterungen

### 5.1 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss 23.06.2020
- erste Öffentlichkeitsbeteiligung 2. Quartal 2021
- erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2. Quartal 2021
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 1. Quartal 2022
- zweite Beteiligung der Öffentlichkeit 1./2. Quartal 2022
- zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 1./2. Quartal 2022
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Rechtskraft 2. / 3. Quartal 2024

### 5.2 Rechtsgrundlagen

- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2478) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013



- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

Neuenkirchen, den 19.12.2024

Die Bürgermeisterin

  
Kirsten Breitsprecher-Kranz

