

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ der Gemeinde Wulkenzin**

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Planungsziel bildet die Absicht der Gemeinde im Ortsteil Neu Rhäse Baurecht für 4 Eigenheime zu schaffen.

Auswirkungen auf Menschen und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei folgenden Umweltbelangen zu erwarten:

**Mensch:** Die Luftreinheit ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße, der Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und der Tierhaltung eingeschränkt. Intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen sowie Einfriedungen und intensiven Nutzung der Gärten, z.B. durch häufige Mahd und Hühnerhaltung entheben das Plangebiet von einer Erholungsfunktion.

**Pflanzen:** Die östliche Teilfläche wird von einem intensiv bewirtschafteten Lehacker geprägt. Östlich der Straße, angrenzend an den Acker, besteht ein artenarmer Zierrasen, welcher nach Norden hin in eine ruderale Staudenflur übergeht. In diesem Bereich konnten einzelne junge Eschenaufwüchse festgestellt werden. Auf der westlichen Teilfläche macht den größten Flächenanteil ein Nutzgarten aus. Dieser besteht überwiegend aus angepflanzten Obstbäumen, einer häufig gemähten Rasenfläche, angelegten Gemüsebeeten, mehreren Gewächshäusern, einem Schuppen und Kleinställen für Hühner. Der Nutzgarten wird nach Süden und Osten hin von einer Siedlungshecke heimischer Arten begrenzt. Das Plangebiet wird hier von einer Siedlungshecke nichtheimischer Arten abgegrenzt.

Für das Vorhaben können Sträucher und dünnstämmige Obstbäume beseitigt werden. Aufgrund der geplanten Versiegelungen können Lehacker, artenarmer Zierrasen, Siedlungshecke heimischer Arten Siedlungshecke nichtheimischer Arten, Nutzgarten und rude-rale Staudenflur mineralischer Standorte überbaut werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Osten des Geltungsbereiches ist die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen.

**Tiere:** Im Untersuchungsgebiet sind Gehölze vorhanden. Als potenzielle Habitats für Brutvögel werden vor allem die Obstbäume im Nutzgarten und die Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten prognostiziert. Das südliche UG gehört zur Zone A (hohe bis sehr hohe relative Dichte) des Vogelzuges über Land.

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

**Boden:** Als vorherrschender Bodentyp wurden sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme festgestellt. Es liegt eine 5-10 m bindige Deckschicht vor. Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Gartennutzung gestört und verdichtet.

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen.

**Wasser:** Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. In der näheren Umgebung des Plangebietes liegen keine Fließgewässer. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 Meter.

Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und verbraucht. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

**Klima/Luft:** Die Gehölze, also die Obstbäume, Hecken und Sträucher der Gärten, üben eine schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die

Luftreinheit ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße, der Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und der Tierhaltung eingeschränkt. Das Untersuchungsgebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen sowie der intensiven Nutzung der Gärten, z.B. durch häufige Mahd und Hühnerhaltung, vorbelastet.

Landschaftsbild: Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild westlich der Kreisstraße wurde im Rahmen der landesweiten Kartierung der Landschaftspotenziale dem Landschaftsbildraum V 6 – 21 „Krukower Hügellandschaft“ mit der Bewertung hoch bis sehr hoch und das östlich der Straße dem Landschaftsbildraum V 6 – 23 „Nördlicher Tollensesee/Brodaer und Nemerower Holz“ mit der Bewertung sehr hoch zugewiesen.

Zwischen östlichem Plangebiet und der umgebenden Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen. Der westliche Plangebeich ist gegenüber der Landschaft durch Bebauung und Bepflanzung größtenteils sichtbar.

Natura Gebiete: Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldernca. 300 m vom Vorhaben entfernt. Eine FFH-Vorprüfung stellt fest, dass keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura – Gebietes durch die Planung hervorgerufen wird.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

Fläche: Eine anthropogen vorbelastete, 0,7 ha große Fläche im Siedlungsrandbereich wird einer neu-en Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Lindenstraße, welche zwischen den Teilflächen verläuft.

Biologische Vielfalt: Durch das Vorhaben gehen ausgeräumter Lehmacker, und stark anthropogen geprägte Siedlungsbiotope wie artenarmer Zierrasen, Siedlungshecken, Nutzgarten, ruderaler Staudenflur sowie einzelne Sträucher und dünnstämmige Obstbäume verloren. Aufgrund der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzungen wird sich die biologische Vielfalt nicht verringern.

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt. Bis zum 21.01.2023 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ Stand Mai 2023 und die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2023 bis zum 15.09.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Bis zum 22.09.2023 ging eine Stellungnahme eines Naturschutzverbandes ein. Der Bund M-V e.V. hat in seiner Stellungnahme vom 05.09.2023 die gemeindliche Planung abgelehnt. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung sowie der später erfolgten Änderung

des Baugesetzbuches wurde das Verfahren auf das umfängliche Bebauungsplanverfahren umgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert. Den geforderten Änderungen zur Vermeidungsmaßnahme bezüglich der Amphibien ist die Gemeinde nicht gefolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Stand 11/2023 wurde mit Begründung einschließlich Umweltbericht, der FFH-Vorprüfung und dem strategischen Umweltbericht sowie die wesentlichen vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen haben in der Zeit vom 12.02.2024 bis zum 22.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Bis zum 31.03.2023 gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein

### **3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.02.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 04.04.2023 gingen 16 Behördenstimmungen beim Amt Neverin ein.

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH haben in ihrer Stellungnahme vom 17.03.2023 darauf hingewiesen, dass der anliegende Trinkwasserversorgungsdruck derzeit nicht ausreichend ist, um die 9 zusätzlichen Wohneinheiten mit Trinkwasser zu versorgen. Daraufhin hat die Gemeinde die Eigenheime von 9 auf 4 reduziert und verzichtet somit auf den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 darauf hingewiesen, dass die geplante Anzahl von 9 Eigenheimen den Eigenbedarf übersteigt. Mit der Reduzierung von 4 Eigenheimen wurde dem Eigenbedarf entsprochen.

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte zweifelt in seiner Stellungnahme vom 23.02.2023 die Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13b BauGB an, sowie die Richtigkeit der vorgelegten FFH-Vorprüfung. Durch den Wegfall der des nördlichen Teilbereichs konnten die Bedenken bezüglich des § 13b BauGB ausgeräumt werden. Die FFH-Vorprüfung wurde von der unteren zuständigen Naturschutzbehörde bestätigt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf Stand Mai 2023 aufgefordert. Bis zum 01.11.2023 gingen 16 Behördenstimmungen beim Amt Neverin ein.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wies in seiner Stellungnahme vom 22.10.2023 hin, dass das Verfahren nach § 13b BauGB nicht mehr fortgeführt werden kann und auf ein Regelverfahren umzustellen ist. Dem ist die Gemeinde gefolgt.

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte stellt in seiner Stellungnahme vom 01.09.2023 fest, dass der Bebauungsplan nach § 13b BauGB rechtswidrig ist. Das Verfahren wurde auf das umfängliche Verfahren umgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit E-Mail vom 13.12.2023 zur Abgabe zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 22.03.2024 gingen 17 Behördenstimmungen beim Amt Neverin ein.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wies in seiner Stellungnahme vom 18.03.2024 auf eine Änderung bei den Bodendenkmalen hin. Diese wurde nachrichtlich in die Planung eingestellt. Die Gemeinde hat ein anderes Ökokonto für den externen Ausgleich gewählt.

#### 4. Abwägung anderer Planmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

Wulkenzin, den **31. MRZ. 2025**  
.....

  
Bürgermeister