

# **Stadt Penkun**

## **Bebauungsplan Nr. 7 „Deputantenbruch“**

### **Begründung**

Anlage1

Artenschutzfachbeitrag

**Stand: Entwurf**

Juni 2019

Auftraggeber:

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

Planverfasser:

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Natur und Umwelt	6
3.5	Eigentumsverhältnisse	6
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
5.	PLANKONZEPT	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
6.	PLANINHALT	9
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art der Nutzung	9
6.1.2	Maß der Nutzung	9
6.2	Verkehrsflächen	9
6.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	9
6.4	Hinweise	10
6.4.1	Bodendenkmale	10
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	10
7.2	Verkehr	10
7.3	Ver- und Entsorgung	10
7.4	Natur und Umwelt	11
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	11
7.6	Kosten und Finanzierung	11
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	11

---

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,2 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 60/71 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Penkun. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Am Deputantenbruch, eine örtliche Straße. Ansonsten ist der Planbereich von Wohnbauflächen und Freiflächen der Wohnbebauung umgeben.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- |                |  |
|----------------|--|
| Im Nordwesten: | durch die Straße am Deputantenbruch, Wohnbebauung Am Deputantenbruch 3 und einen Wohngarten (Flurstücke 60/35, 60/64 und 60/72), |
| im Nordosten:  | durch Wohnbebauungen Am Deputantenbruch 1 und Wohngärten (Flurstücke 48/2, 49, 50 und 51/2),                                     |
| im Südosten:   | durch Wohngärten (Flurstücke 55/4, 57, 60/68 und 60/73) und  |
| im Südwesten:  | durch Wohnbebauungen Am Deputantenbruch 2 und 5 und Wohngärten (Flurstücke 60/48, 60/62, 60/69, 60/72 und 60/73).                |

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Stadt Penkun im Blockinnenbereich Am Deputantenbruch Baurecht für Wohnungen zu schaffen. Ermöglicht werden soll die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Wohnungen.

Die Stadt Penkun kann derzeit dem Bedarf an Bauland für Eigenheime nicht gerecht werden. Im Blockinnenbereich befinden sich ungenutzte Grünflächen.

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

---

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Straße Am Deputantenbruch erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,2 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $1953 \text{ m}^2 \times 0,3 = 586 \text{ m}^2$  überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2651-301 „Storkower OS und östlicher Bürgersee bei Penkun“, Arten: Rotbauchunke, Schlammpeitzger, Fischotter, Kriechender Sellerie, Kammolch und Biber) ist vom Standort mehr als 340 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2751-471 „Randowtal“, Arten: Goldregenpfeifer, Kranich, Neuntöter, Rohrweihe, Weißstorch und Großer Brachvogel) beträgt über 6,5 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Amphibien und Avifauna festgelegt.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 06.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Deputantenbruch“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 17.04.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 20.05.2019 mitgeteilt.

### **Information der Öffentlichkeit**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 10.04.2019 bis 24.04.2019 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.08.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die öffentliche Auslage und die Behördenbeteiligung gebilligt.

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Deputantenbruch“ befindet sich nördlich der Penkuner Altstadt westlich der Stettiner Chaussee (Landesstraße L283).

#### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Er ist umgeben von Wohnbauflächen. Südlich liegt die Grundschule Penkun und westlich ein Funkturm.

#### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird durch eine Mischverkehrsfläche, Am Deputantenbruch, von Nordwesten erschlossen. Im Planbereich befinden sich derzeit unversiegelte Wirtschaftswege. Der Nordwestliche Teil erschließt auch das Wohngrundstück Am Deputantenbruch 2 verkehrlich.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Feuerlöschteich.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze steht ein Verteilerschrank.

#### **3.4 Natur und Umwelt**

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Das nächstgelegene nach § 20 NatSchAG geschützte Biotop Deputantenbruch UER09089 (stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation, Fläche 1,0122 ha)[Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern) ist vom Plangeltungsbereich mehr als 110 m entfernt und von der geplanten Baugrenze mehr als 140 m.

Im Nordosten ist eine Baumreihe aus 6 Fichten und einem Apfelbaum vorhanden. Im Plangeltungsbereich wird den Biotoptypen Wirtschaftsweg unversiegelt und Intensivgrünland auf Mineralstandorten zugeordnet.

*„Der natürliche anstehende Boden setzt sich aus sickerwasserbestimmten Lehmen und Tieflehmen zusammen.“<sup>1</sup>*

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt. *„Am Vorhabenstandort ist ein Grundwasserflurabstand >10,00 m unter Geländeoberkante ermittelt worden“<sup>2</sup>*

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

#### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 60/70 der Flur 2 Gemarkung Penkun liegt im Eigentum der Stadt.

---

<sup>1</sup> Artenschutzfachbeitrag

<sup>2</sup> Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 23.05.2019

---

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Deputantenbruch“ liegt im Innenbereich. Die Bebauung am Blockrand ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Die Fläche soll nachverdichtet werden, um so die Entwicklungspotenziale im bisher unbebauten und untergenutzten Blockinnenbereich zu erschließen.

### 4.2 Landes- und Regionalplanung

#### 4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

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

#### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

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

„Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (4): *„Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“*

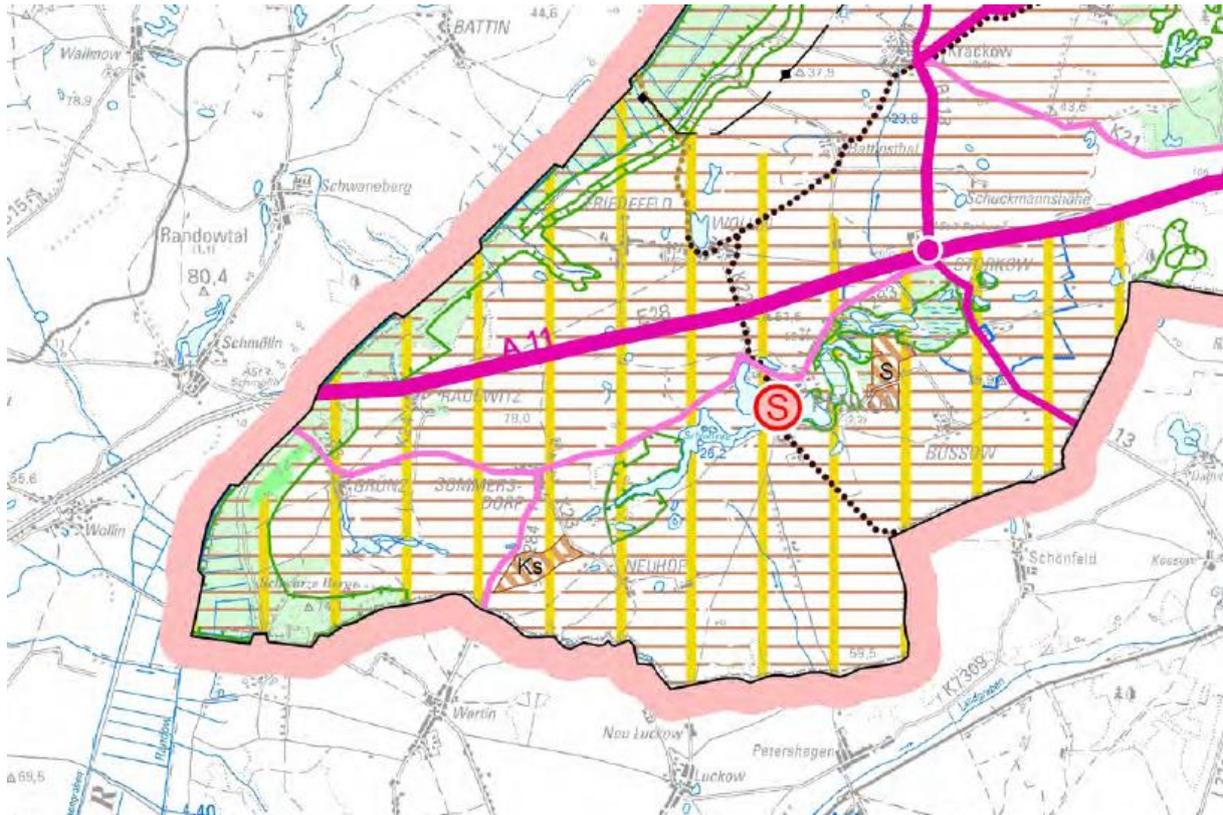


Abbildung 1: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

Mit Schreiben vom 20.05.2019 liegt die landesplanerische Stellungnahme vor, die die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bestätigt.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Penkun hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden. Geplant werden maximal 2 Eigenheime. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung wird gegenüber dem Altbestand verdichtet. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am Charakter der benachbarten Bebauung orientiert (nur ein Vollgeschoss).

---

## **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

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

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

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

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

#### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen um dem Charakter der Umgebungsbebauung gerecht zu werden.

## **6.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Mischverkehrsfläche, Am Deputantenbruch.

Der nordwestliche Teil des Plangeltungsbereichs erschließt auch das Wohngrundstück Am Deputantenbruch 2; Zufahrt und Zugang wurden hier realisiert. Dementsprechend wurde der Nordwesten des Planbereichs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## **6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen**

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

- 
- V1 Um die Gefahr der Tötung oder Verletzung von Amphibien in Landlebensräumen zu minimieren, sind die Bauarbeiten während der Hauptaktionszeit der Arten, im April zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.
- V2 Gräben und Baugruben sind nicht länger als unbedingt notwendig offen zu halten. Offene Gräben sind täglich, besonders vor dem Schließen, von hinein gefallen Kleitieren (Frösche, Kröten, Kleinsäuger) zu beräumen. Die Tiere sind an sicheren, störungsfreien Orten wie z. B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Gehölzen wieder freizusetzen.
- V3 Fällungen von Gehölzen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März-30. September durch zu führen.

Die am nordöstlichen Plangebietsrand vorhandene Baumreihe wurde zur Erhaltung festgesetzt.

## **6.4 Hinweise**

### **6.4.1 Bodendenkmale**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **7. Auswirkungen der Planung**

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

Die Fläche ist derzeit größtenteils ungenutzt.

### **7.2 Verkehr**

Der Plangeltungsbereich wird durch die Straße Am Deputantenbruch erschlossen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschließt den Plangeltungsbereich und das Grundstück Am Deputantenbruch 2.

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

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

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

---

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist schadlos gegen Anwohner vor Ort zu versickern.

### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Ein Löschwasserteich befindet sich in unmittelbarer Nähe auf der Westseite der Straße Am Deputantenbruch.

### Stromversorgung

Stromversorgung ist in der Straße am Deputantenbruch vorhanden. Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Verteiler.

## **7.4 Natur und Umwelt**

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.  
Die Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen.

## **7.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Deputantenbruch“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

## **7.6 Kosten und Finanzierung**

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

## **8. Flächenverteilung**

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	1.953 m <sup>2</sup>	92,8 %
Verkehrsflächen	152 m <sup>2</sup>	7,2 %
<b>Gesamt</b>	<b>2.105 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Penkun, .....

Die Bürgermeisterin

Siegel