

Gemeinde Brietzig

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße“

Begründung

Anlage1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
---------	------------------------------------

Auftraggeber:

Gemeinde Brietzig
Der Bürgermeister
über Stadt Pasewalk zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Uecker-Randow-Tal
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.2.1	Einwohnerentwicklung	5
2.2.2	Siedlungsentwicklung	5
2.2.3	Wohnungsbaupotenziale	5
2.2.4	Bedarf	6
2.3	Planverfahren	7
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	9
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	10
4.3	Flächennutzungsplan	11
5.	PLANKONZEPT	11
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	12
6.2	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	12
6.2.1	Artenschutzfachbeitrag	12
6.3	Hinweise	13
6.3.1	Bodendenkmale	13
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	14
7.2	Verkehr	14
7.3	Ver- und Entsorgung	14
7.4	Natur und Umwelt	15
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	15
7.6	Kosten und Finanzierung	15
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	15

Anlage 1	Übersicht Gebietscharakter
Anlage 2	Übersicht Potenzialflächen

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), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,83 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 67 (teilweise), 69 (teilweise), 70/1, 70/2, 70/3 (teilweise), 71/1, 71/2 (teilweise), 72 (teilweise), 73/1 (teilweise), 74 (teilweise), 76 (teilweise), 77 (teilweise) und 82 (teilweise) der Flur 107 Gemarkung Brietzig. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Ringstraße und die nordöstliche Grenze bildet die Dorfstraße, beides örtliche Straßen. Im Süden grenzen Freiflächen der Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (Dorfstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 25a, 29a und 31) und Gärten an den Geltungsbereich der Planung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten:	durch die Ringstraße (Flurstück 66),
im Nordosten:	durch die Dorfstraße (Flurstück 9/2),
im Südosten:	durch Freiflächen der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen Dorfstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 25a und 29a und Gärten (Flurstücke 67, 69, 70/3, 71/2, 72, 73/1, 74, 76, 77 und 82)
im Südwesten:	durch das Wohngrundstück Dorfstraße 33 (Flurstück 84).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Brietzig Baurecht für Wohnungen zu schaffen.

Die im Wesentlichen unbebaute Fläche liegt im Innenbereich des Dorfes Brietzig; ist aber aufgrund ihrer Größe als Außenbereich im Innenbereich zu betrachten. Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
2020(30.06.)	195				
2019	195	2	1	17	7
2018	184	1	7	8	8
2017	190	1	2	12	15
2016	194	-	3	11	12
2015	198	-	4	21	14
2014	195	1	1	13	13
2013	198	1	2	9	7
2012	229	1	2	7	8
2011	199	-	1	14	10
2010	195				

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&Staat/Bev%C3%B6lkerung>, Abruf am 05.01.2021

Entgegen dem allgemeinen Trend in Vorpommern blieb die Bevölkerungszahl in Brietzig in den letzten 10 Jahren konstant. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist negativ. Dies wird durch einen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen.

2.2.2 Siedlungsentwicklung

In den letzten 10 Jahren gab es keinen Wohnungsneubau in der Gemeinde Brietzig.

Bei der Wohnraumzählung 2011 hatte Brietzig einen Bestand von 102 Wohnungen.

Die Gemeinde hat keine Bauleitplanung und keine Satzung, so dass sich die Entwicklung nur im Innenbereich vollziehen kann. Da kaum Standorte vorhanden sind, beabsichtigt die Gemeinde im Innenbereich die Bebauung zu verdichten, um so dem Bedarf entsprechen zu können.

2.2.3 Wohnungsbaupotenziale

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Gleichzeitig ist die Wohnungsbauentwicklung im nicht zentralen Ort Brietzig auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung) zu bewerten.

Zuerst wurde die tatsächliche Nutzung innerhalb der Ortslagen Brietzig und Starkshof erfasst. Abgesetzte Splittersiedlungen wie z. B. im Süden von Starkshof wurden dabei nicht berücksichtigt.

In den beiden Ortslagen gibt es viele Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung (im Sinne eines Wohngebiets); in Brietzig aber auch gemischte Nutzungen. (Siehe Anlage 1 Übersicht Gebietscharakter).

Die Suche der im Siedlungsbereich bestehenden Bebauungsmöglichkeiten erfolgte auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen sowie örtlichen Begehungen. Als Suchraum wurde der baulich geprägte Siedlungsbereich herangezogen. Als einschränkende Faktoren wurden geschützte Biotope sowie Wasserflächen berücksichtigt; ebenso der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 1, der die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einer Konversionsfläche in Brietzig planungsrechtlich vorbereitet.

Die aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten wurden in einem anschließenden Schritt auf Ihre Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht.

Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Innenbereichs, welche aus Baulücken und untergenutzten Flächen bestehen. Für diese besteht Baurecht. Derzeit ist nördlich der Ringstraße ein Eigenheim in Bau.

In der Anlage 2 (Übersicht Potenzialflächen) sind die ermittelten Bauflächen dargestellt.

Da der Gemeinde bei den Flächen kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung zur Verfügung stehen, wird der zu erwartende Nutzungsanteil für den Wohnungsbau entsprechend der Umgebungsnutzung bestimmt. Für Wohnnutzung wird mit 100 % gerechnet; bei gemischter Nutzung mit 50 %. Da von den Wohngebäuden im Dorf der überwiegende Teil Einfamilienhäuser sind, wird bei der Potenzialbewertung ebenfalls von Einfamilienhäusern ausgegangen.

Tabelle 2: Auswertung Potenzialflächen

Fläche	Art	Breite des Standortes in m	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen
Dorfstraße 16	unbebaute Baulücke Brache	49	M	0,5
Summe				0,5

Rechnerisch sind in der Gemeinde Brietzig nur 0,5 Standorte für Eigenheime vorhanden. Es gibt Probleme, da die Eigentümer die Grundstücke nicht der Vermarktung zur Verfügung stellen.

Trotz des vorhandenen Standortes kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken.

2.2.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt.

Die 195 Einwohner im Jahr 2019 bei 102 Wohnungen in der Gemeinde entsprechen einer Haushaltsgröße von 1,91 Personen.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 6 Wohnungen. Entsprechend der Bestandsituation im Dorf wird von Eigenheimen mit einer Wohnung ausgegangen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in den kommenden zehn Jahren höchstens 50 % des nachgewiesenen Standortes (Baulücken) bebaut werden kann. Dies würde 0,25 Eigenheimen entsprechen. Die Gemeinde Brietzig benötigt den Standort im Südwesten der Ringstraße, um den Bedarf von insgesamt 6 Wohnungen dort decken zu können.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Gemeinde Brietzig hat keinen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierbei erfüllt der Bebauungsplan zugleich die Funktion des Flächennutzungsplanes. Eine sonstige bauliche Entwicklung ist in der Gemeinde Brietzig nicht zu erwarten.

Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch den Bebauungsplan 2 „Wohngebiet Ringstraße“ nicht zu erwarten.

Der zu überplanende Bereich ist ein Außenbereich, der im Innenbereich liegt. Im Norden, Osten und Süden grenzen bebaute Flächen an. Der Plangeltungsbereich ist im Verhältnis zum Siedlungsgefüge des Ortes Brietzig von untergeordnetem Gewicht.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,8 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $8.250 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2.062 \text{ m}^2$ 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 2349-303 Schanzenberge bei Brietzig ist vom Standort mehr als 1.250 m entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt über 1,6 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der großen Entfernungen nicht.

Für das Bebauungsplanverfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

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.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 24.04.2021 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 04/2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 29.03.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.05.2021 mitgeteilt.

Information über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich durch Auslegung des Plankonzeptes des Bebauungsplanes vom 03.05.2021 bis zum 21.05.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Die Auslegung wurde am 24.04.2021 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. 04/2021 bekannt gemacht.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 18.01.2022 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

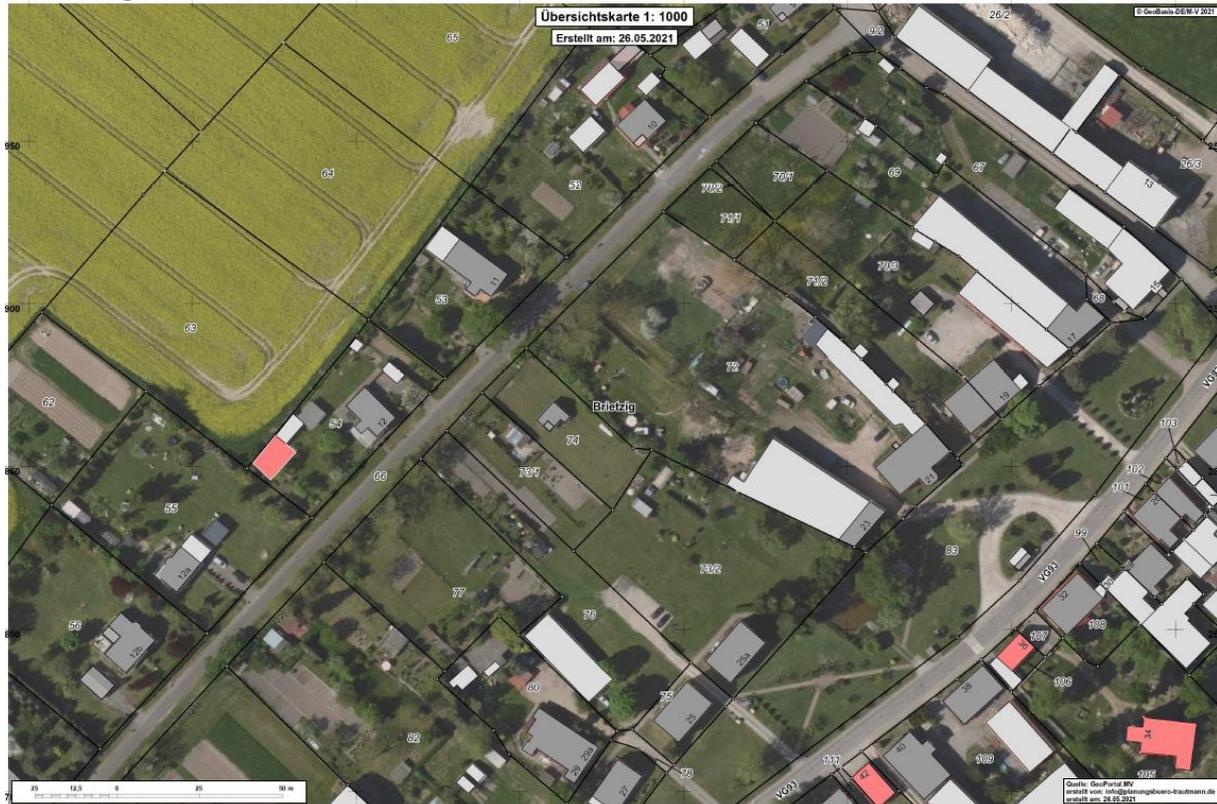
Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße“ befindet sich im Westen von Brietzig.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bis auf einzelne Schuppen und eine Laube (Blockhaus) unbebaut. Er wird als Garten genutzt.

Im Norden, Osten und Süden ist der Plangeltungsbereich von Bauflächen begrenzt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 26.05.2021

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch örtliche Straßen, die Ringstraße im Nordwesten und Nordosten und die Dorfstraße im Südosten erschlossen.

Im Bereich der öffentlichen Straßen liegen die Hauptver- und -entsorgungsleitungen. An der Dorfstraße nahe dem Plangeltungsbereich befindet sich der Feuerlöschteich.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. In der Ringstraße außerhalb des Plangeltungsbereichs steht eine Reihe von Bäumen, deren Kronenbereich teilweise im Plangeltungsbereich liegt.

Im Plangeltungsbereich sind teilweise Obstbäume vorhanden. Die Flächen sind größtenteils gärtnerisch sowie für Tierhaltung (Hühner, Enten, Ziegen) genutzt. In kleinen aufgelassenen Bereichen sind mit Landreitgras bewachsen.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet. Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 77 und 82 liegen im Besitz der Gemeinde Brietzig. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Ringstraße“ ist ein Außenbereich, der im Innenbereich von Brietzig liegt. Es gibt für die Gemeinde keine Bauleitplanung. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage einer Satzung nach § 34 BauGB oder eines Bebauungsplans möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Brietzig keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Das großräumige Eisenbahnnetz verläuft durch die Gemeinde. Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „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.“ 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 für die Gemeinde Brietzig keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Sie liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Die Gemeinde wird durch das überregionale Straßennetz erschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern



In der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.05.2021 wird ausgeführt:

„Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Der Standort entspricht damit grundsätzlich der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP MV. Gemäß der Karte des RREP VP liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.“

Durch die Lage des Plangeltungsbereichs im Innenbereich werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht. Die ehemalige Tierproduktionsanlage (Schweineställe) nordöstlich des Plangeltungsbereichs wurde abgebrochen. Hier ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant. Die gemeindliche Planung beeinträchtigt die Landwirtschaft nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Brietzig hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden (6 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 dörflichen Charakter orientiert (größtenteils nur ein Vollgeschoss).

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

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 für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,25 unter dem Orientierungswert 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 dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Zum Straßengrundstück Ringstraße hält die Baugrenze 3 m Abstand. Das Baufeld ist 18 m tief.

6.2 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

6.2.1 Artenschutzfachbeitrag

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 Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen 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 entgegenzuwirken.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Baufeldfreimachungen, Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Vor Abriss und Fällung der Robinien sind, in Form 4-maliger Erfassungen durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermaus- bzw. Vogelarten, Robinien und Lauben auf vorkommende Individuen höhlenbewohnender Arten zu kontrollieren. Die

-
- Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- V4 Im Bereich der Anpflanzfestsetzung sind pro angefangene 400 m² Neuversiegelung 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 4 Stück Sträucher heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hassel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Lavandula angustifolia* (Lavendel)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- V5 Der Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von Bebauung und Haustierhaltung freizuhalten.

CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Blaumeise, Feldsperling Gartenrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Star ist mit je einem Nistkasten gem. Abb.6 des AFB zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäumen gem. Abb. 4 des AFB zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Bachstelze, Hausrotschwanz, Grauschnäpper Zaunkönig ist mit je einem Nistkasten gem. Abb.7 des AFB zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäumen gem. Abb. 4 des AFB zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.3 Hinweise

6.3.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben,

Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die gärtnerische Nutzung muss aufgegeben werden.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Ringstraße erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Die Löschwasserversorgung ist durch Löschwasserteich, der weniger als 100 m vom Plangeltungsbereich entfernt ist, gesichert.

Stromversorgung

Telekommunikation

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die Bäume werden weitestgehend erhalten. Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden durch die Gemeinde Brietzig getragen.

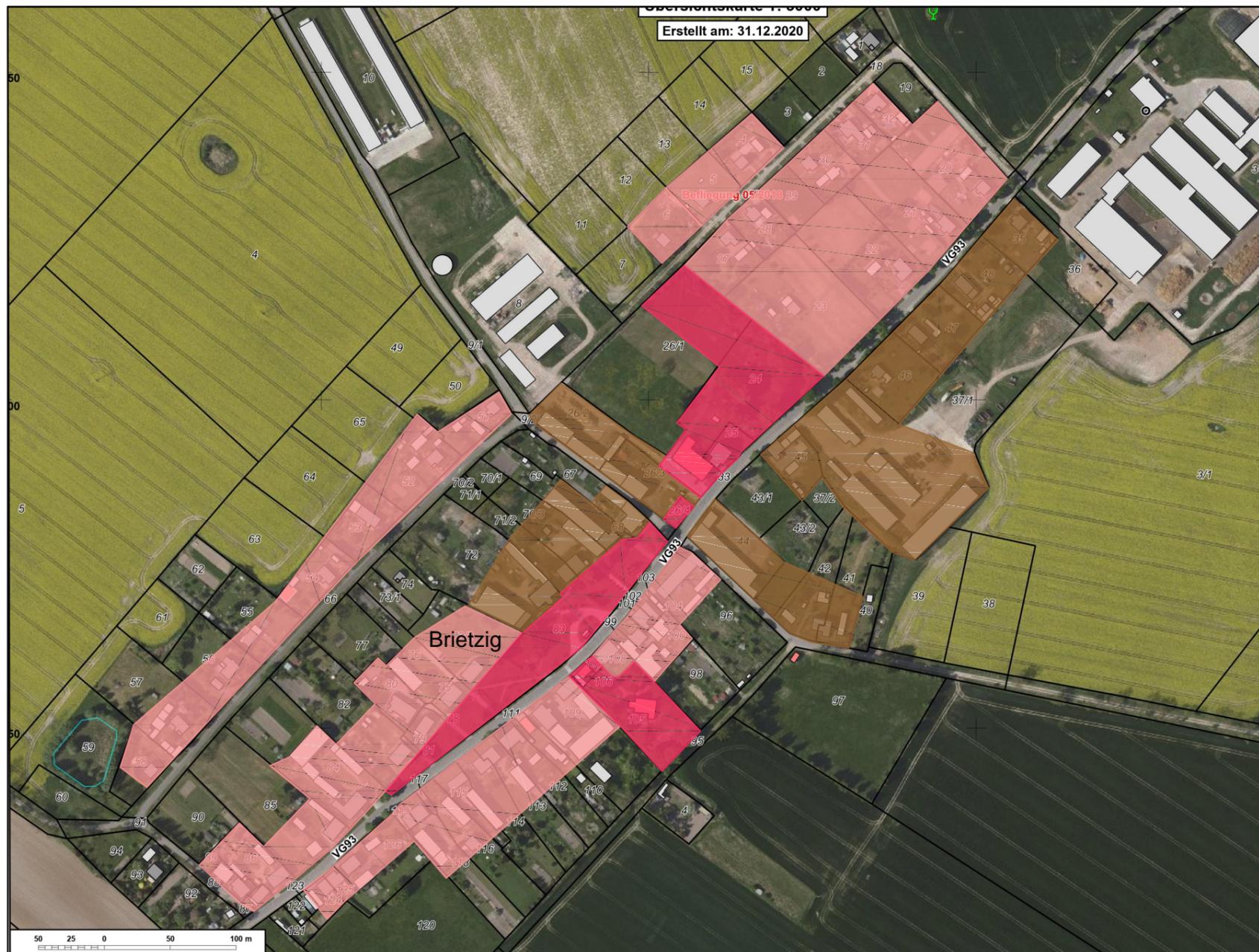
8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	8.250 m ²	100 %
Gesamt	8.250 m²	100 %

Brietzig,

Der Bürgermeister

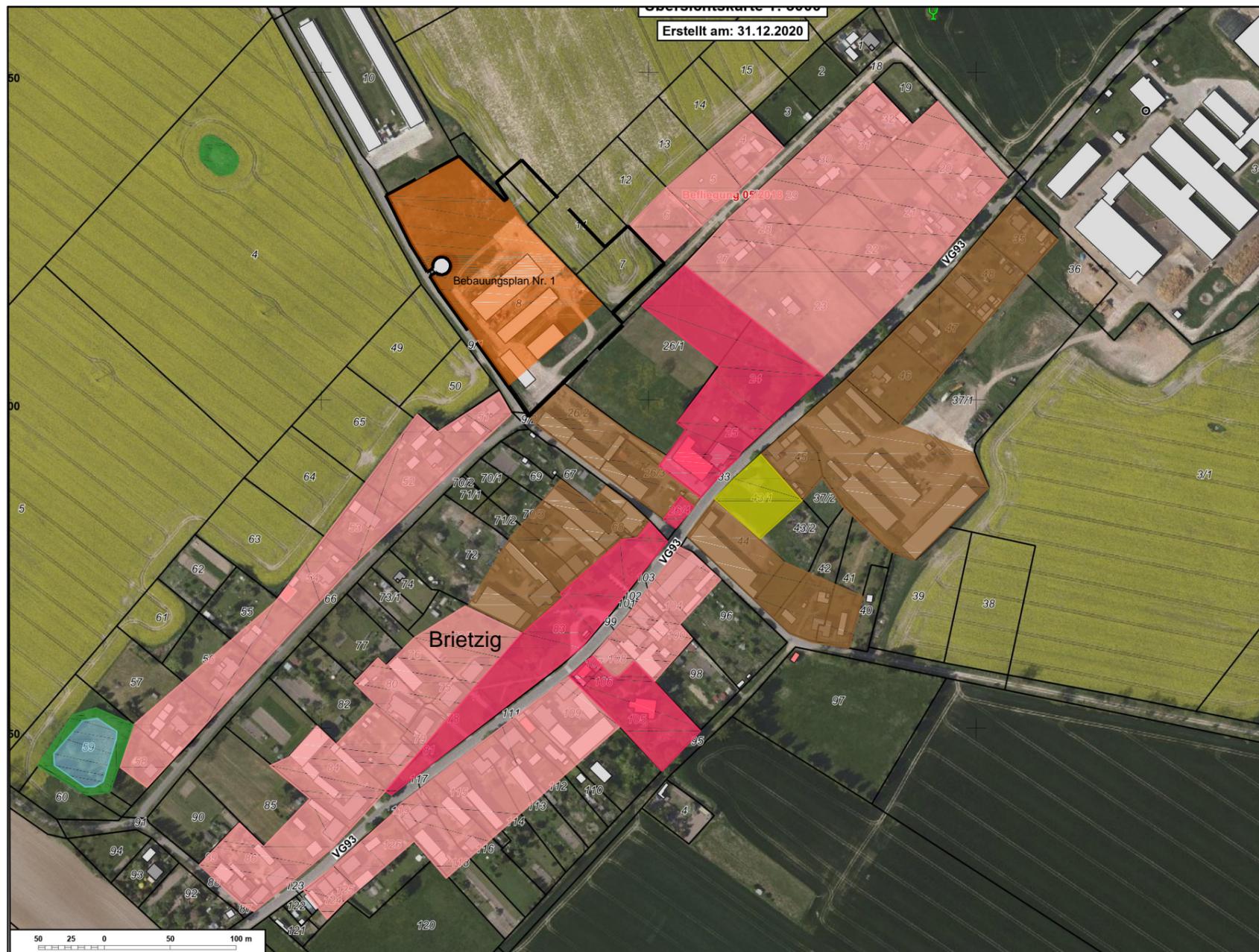
Siegel



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Wohnnutzung
	gemischte Nutzung
	Flächen für Gemeinbedarf

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Ringstraße" der Gemeinde Brietzig	
Auftraggeber:	Gemeinde Brietzig über Stadt Pasewalk zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Uecker-Randow-Tal, Haußmannstraße 85, 17309 Pasewalk	
Plan:	Übersicht Gebietscharakter	
	Gudrun Trautmann Architektin für Stadtplanung	
	Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg fon 0395 / 5824051 mobil 0175/ 58488936 fax 0395 / 36945948 email GT.Stadtplanung@gmx.de	
	Datum: 03 / 2021	
	Maßstab: 1:2.500 Blattnummer: 1	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Wohnnutzung
- gemischte Nutzung
- Flächen für Gemeinbedarf
- unbebaute / untergenutzte Flächen
- Wasserfläche
- Wald
- Grünflächen
- Biotope

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Ringstraße" der Gemeinde Brietzig
Auftraggeber:	Gemeinde Brietzig über Stadt Pasewalk zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Uecker-Randow-Tal, Haußmannstraße 85 17309 Pasewalk
Plan:	Übersicht Potential
	Gudrun Trautmann Architektin für Stadtplanung Walwanusstraße 26 17033 Neubrandenburg fon 0395 / 5824051 mobil 0175/ 58488936 fax 0395 / 36945948 email GT.Stadtplanung@gmx.de
	Datum: 03 / 2021
	Maßstab: 1:2.500
	Blattnummer: 2