

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“

Begründung

Anlage 1

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Anlage 2

Verkehrstechnische Untersuchung

Anlage 3

Artenschutzfachbeitrag

Anlage 4

Geotechnischer Bericht

Auftraggeber:

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
Die Bürgermeisterin
Prenzlauer Straße 2
17258 Feldberger Seenlandschaft

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

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

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Natur und Umwelt.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.	Planungsbindungen	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
5.	Planungskonzept	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	Planinhalt.....	10
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.1.3	Stellplätze und Garagen	11
6.2	Verkehrsflächen.....	11
6.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
6.4	Gemeinschaftsanlagen	12
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.6	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG	14
6.7	Gestaltungsfestsetzungen	14
6.8	Hinweise	14
6.8.1	Bodendenkmale.....	14

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ wird von der Fürstenberger Straße, Prenzlauer Straße, Neuer Straße und dem Molkereiweg begrenzt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ umfasst den Nordwesten Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Fürstenberger und der Prenzlauer Straße. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Feldberg Flur 1 Flurstücke 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 23/2, 23/4, 24/1, 24/2, 24/4 und 24/5 mit einer Gesamtfläche von 1,3 ha.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

EDEKA beabsichtigt im Plangeltungsbereich einen neuen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit 1.800 m² Verkaufsfläche zu errichten. Der bestehende Markt entspricht nicht mehr den technisch-energetischen und kundenorientierten Anforderungen. Der alte Markt wird dann abgebrochen.

Weiterhin möchte die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft eine mögliche Rathausenerweiterung durch die Vergrößerung des bebaubaren Bereiches sicherstellen.

Für die geplanten Bauvorhaben ist eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans erforderlich.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans werden 4.194 m² urbane Gebiete und 9.003 m² Kerngebiete festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,6, 0,8 und 0,9 6.373 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

Der geplante Einzelhandelsmarkt soll eine Verkaufsfläche von etwa 1.800 m² erhalten. Damit wird der in Anlage 1 des UVPG vorgegebene Schwellenwert für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls überschritten. Es wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

„Die Planung sieht den Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² auf ca. 6.700 m² versiegelten und ca. 1.800 m² unversiegelten Flächen vor.

Das Vorhaben berührt keine Schutzgebiete.

Die Neuversiegelungen betreffen ruderalen Trittschall, die mit Einzelbäumen und Hecken bestanden sind. Der Eingriff wird als geringfügig angesehen und wird durch Anlegen neuer Grünflächen und Gehölze im Bereich des neu strukturierten Parkplatzes wieder ausgeglichen. Gesetzlich geschützte Einzelbäume werden teilweise erhalten.

Die Habitatfunktion der Gehölze und des Abrissgebäudes wird im B-Plan – Verfahren geprüft. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 (1) BNatSchG werden festgesetzt.

Das anfallende Regenwasser sollte auf dem Grundstück zurückgehalten und verwertet werden. Alternativ sollte in vorhandene Gewässer eingeleitet werden, um den Grundwasserkörper zu speisen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter treten mit unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit und Intensität auf.

Baubedingte Auswirkungen wie Landschaftsbildbeeinträchtigung, Lärm, Staub und zusätzliche Lichtreize sind nur im Zusammenhang mit der Bauausführung präsent, temporär und nicht als erheblich einzustufen.

Zu den anlagebedingten Beeinträchtigungen zählt die Existenz der baulichen Anlage einschließlich zusätzlicher Versiegelungen, Regenwasserableitungen und Lebensraumverluste. Die geringe zusätzliche flächenmäßige Beanspruchung des Vorhabens verursacht relativ geringe Eingriffe in Biotop, die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion und die Habitatfunktion. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage des Vorhabens im Siedlungsbereich nicht gestört.

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus der zweckdienlichen Nutzung des Bauvorhabens. Auf dem Gelände befindet sich bereits ein Einkaufsmarkt. Dieser wird durch den Neubau mit neusten Standards ersetzt und abgerissen. Etwa 20 neue Stellflächen werden geschaffen. Die Immissionen werden sich dadurch nicht erhöhen. Vom Vorhaben werden keine erheblichen und nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt ausgehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.“

Das nächstgelegene GGB DE 2646-305 „Wälder bei Feldberg mit Breitem Luzin und Dolgener See“ ist vom Standort ca. 1,2 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA) DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“ beträgt ca. 600 m. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung 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 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 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.

Aufstellungsbeschluss

Am 10.03.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft KIEK RIN Nr. 04/2022 bekanntgemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 12.05.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch die Schreiben vom 03.06.2022 mitgeteilt.

Information zu den Zielen und Zwecken

Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 09.05.2022 bis zum 20.05.2022 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten. Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt.

Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ liegt im Zentrum des Ortsteiles Feldberg.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich der 4. Änderung ist bebaut.

Im Baublock 1 (Prenzlauer Straße 2) befindet sich das Rathaus der Gemeinde. Es ist im wirksamen Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dieser sieht im Norden eine Erweiterungsfläche vor, die nun durch den zwischenzeitlich errichteten Kreisverkehr an der Kreuzung Fürstenberger Straße/Prenzlauer Straße/Weidendamm nicht mehr realisiert werden kann. Es besteht Erweiterungsbedarf.

Der Baublock 2 (Prenzlauer Straße 8) ist im wirksamen Bebauungsplan besonderes Wohngebiet festgesetzt. Das alte Ackerbürgerhaus und seine Nebenanlagen stehen leer und sollen abgebrochen werden.

Der Baublock 18a und 18b (Fürstenberger Straße 7) ist im wirksamen Bebauungsplan besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die alte Gaststätte ist aus der Nutzung gefallen. Mit dem Abbruch wurde bereits begonnen. Der Baublock 18 b ist unbebaut.

Der Baublock 19 (Fürstenberger Straße 1 und 3), der als Mischgebiet festgesetzt ist, ist als Wohn- und Geschäftshaus erst vor einigen Jahren errichtet worden. In dem Gebäude befinden sich: die Luzinapotheke, Zahnarztpraxis und Physiotherapiepraxis, die Feldberger Eismanufaktur, die Sommergalerie, Sparkasse, Gemeindekasse und Wohnungen. Der Baublock 20 (Prenzlauer Straße 4) liegt im Inneren des Quartiers und ist im wirksamen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Hier befindet sich der bestehende EDEKA Markt. An dieser Stelle besteht keine Erweiterungsmöglichkeit, da die Baugrenzen voll ausgeschöpft wurden.

Die Bebauung ist bis auf den Neubau Fürstenberger Straße 1 und 3 eingeschossig und durch offene Bebauung geprägt.

An den Plangeltungsbereich der 4. Änderung grenzen im Süden besonderes Wohngebiet und reines Wohngebiet und öffentliche Grünflächen an und im Westen besondere und reine Wohngebiete.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird durch die Fürstenberger Straße und die Prenzlauer Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Die beiden Straßen gehören zur Landesstraße L34 und sind über einen Kreisverkehr mit dem Weidendamm verbunden. Außerdem sind die öffentlichen Grünflächen im Südwesten und Süden im wirksamen Bebauungsplan durch ein Wegerecht verbunden. In der Realität führt der Weg aus dem Südwesten auf die Gemeinschaftsstellplätze. Der Plan sieht außerdem am Westrand die Fortführung der Wegeverbindung von der Kirche vor. Diese ist bisher nicht umgesetzt worden. Es gibt Gemeinschaftsstellplätze für die Baublöcke 2, 19 und 20. Auch die Stellplätze des Rathauses werden über die Gemeinschaftsstellplätze erschlossen. Für die Gemeinschaftsstellplätze gibt es eine Zufahrt und getrennt davon eine zweispurige Ausfahrt an der Prenzlauer Straße.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Feldberger Seenlandschaft“. Im Westen und Süden schließen Wohngebiete mit öffentlichen Grünflächen und Gehölzen an, die teilweise in den Geltungsbereich hineinragen. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden kleinflächige Grüninseln angelegt und mit Gehölzen bepflanzt. Diese weisen derzeit eine große Anzahl überwiegend etwa 15 Jahre alter dünnstämmiger Bäume und Strauchflächen sowie wenige alte Bäume auf. Im Untersuchungsraum wird ausschließlich ein Vorhandensein störungsempfindlicher gebäude- und gehölzbewohnender Vogelarten ohne Bindung an Brutplätze gesehen. Da Gebäude beseitigt werden, wurde die Fledermausfauna im Zuge des Artenschutzfachbeitrages genauer untersucht. Eine Nutzung von Teilflächen des Plangebietes als Nahrungshabitat ist möglich. Die Gehölze besitzen Potenzial als Nahrungshabitat insbesondere für die Pipistrellen (Zwerg- und Mückenfledermaus). Der Gebäudekomplex im Nordwesten weist ein hohes Potenzial als Fledermausquartier auf. Im Dachbereich der Gebäude besteht teilweise vom Boden aus nicht feststellbares Quartierpotenzial. Die dickstämmigen Gehölze im Plangebiet bieten ebenfalls Quartierpotenzial in potenziell vorhandenen Höhlen, Rindenspalten, Holzlücken, Astabbrüchen und anderen vom Boden nicht feststellbaren Hohlräumen. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Hofmann hat einen geotechnischen Bericht erstellt. Im untersuchten Areal (geplanter Baukörper EDEKA) gab es offensichtlich in früherer Zeit bereits umfangreiche Bodenbewegungen (im Zusammenhang mit Beseitigung organischer

Böden bzw. Baugrubenrückverfüllung nach Gebäudeabriss), wobei die eingebauten Mischböden für einen Lastabtrag aus dem geplanten Gebäude nicht ausreichend tragfähig sind. Ein zusätzlicher Bodenaustausch im Lastabtragungsbereich wird in jedem Fall erforderlich.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und die anderem im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich der 4. Änderung ist durch die Lage im wirksamen Bebauungsplan Nr. 4 „Rathausquartier“ Baurecht vorhanden. Die geplante Errichtung des neuen EDEKA Marktes mit 1.800 m² und die erforderliche Erweiterung des Rathauses sind jedoch nicht möglich, so dass die 4. Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 liegt die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft in einem ländlichen Gestaltungsraum, hat also keine zentralörtliche Funktion. (Es wird darauf hingewiesen, dass im Landesraumentwicklungsprogramm nur Ober- und Mittelzentren festgelegt werden.) Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“*

„Gemäß Programmsatz 4.3.2(1) LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. (sog. Konzentrationsgebot; Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 4.3.2(2) LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nach 4.3.2(1) LEP M-V nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (sog. Kongruenzgebot; Ziel der Raumordnung)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß Programmsatz 4.3.2(3) LEP M-V nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (sog. Integrationsgebot; Ziel der Raumordnung)¹

¹ Landesplanerische Stellungnahme vom 03.06.2022

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Seit dem 16.06.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte rechtskräftig. Hier wurde die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft als Grundzentrum ausgewiesen.

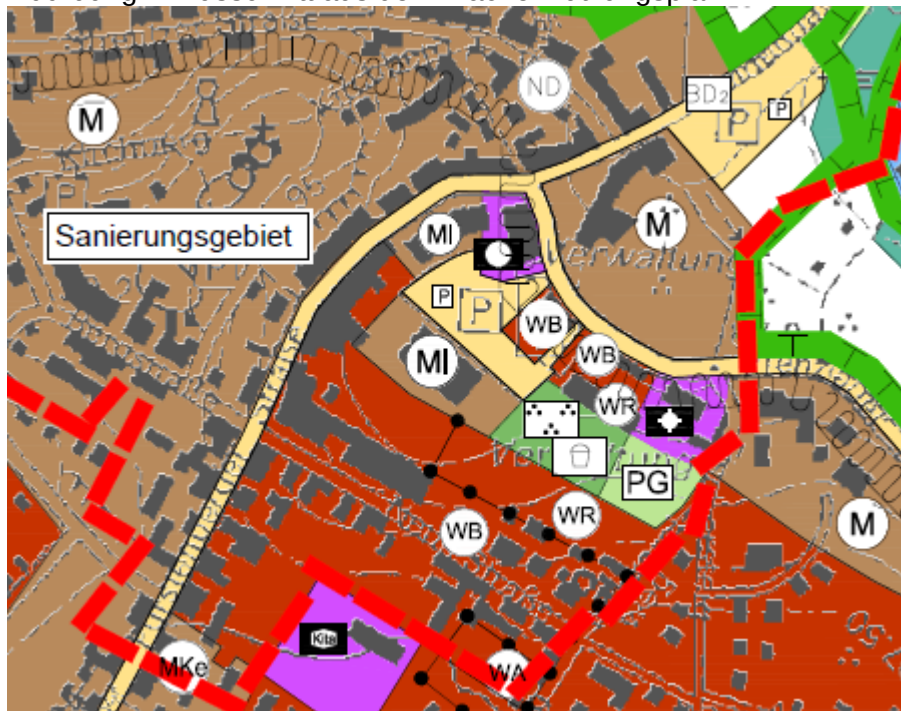
Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.06.2022 wird festgestellt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft wird der Geltungsbereich 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ als Mischgebiete, besondere Wohngebiete und als Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen entsprechend den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans dargestellt. Abweichend zum Bebauungsplan wurden die Gemeinschaftsstellplätze als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche dargestellt.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt die Fläche nachzuverdichten. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll ein neuer großflächiger Einzelhandelsmarkt mit 1.800 m² Verkaufsfläche und die Erweiterung des Rathauses ermöglicht werden. Entsprechend der angestrebten Nutzungen sind urbane Gebiete und Kerngebiete festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung von urbanen Gebieten und Kerngebieten im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines Kerngebietes für den Markt und urbanen Gebieten wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 4. Änderung werden urbane Gebiete nach § 6a BauNVO und Kerngebiete nach § 7 BauNVO festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in sonstigen Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig. Die nach §§ 6a Abs. 3 und 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen.

Der Einzelhandelsbetrieb wird im stark vergrößerten Baublock 2 untergebracht. Der Baublock 20 (bisheriger Edeka) entfällt.

Die bisherigen Baublöcke 18a und 18b werden reduziert und sind nun Baublock 18.

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

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind die Grundflächenzahl 0,6 für die Flächen der urbanen Gebiete im Baublock 1 und 18 sowie 0,8 im Baublock 19 und für das Kerngebiet (Baublock 2) 0,9 vorgesehen. Die Grundflächenzahl 0,8 entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete.

Die zulässigen Geschossflächenzahlen liegen teilweise deutlich unterhalb der Orientierungswerte.

Es sind maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, dies entspricht der Bestand, im Plangeltungsbereich.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene und geschlossene Bauweise prägend. Im Geltungsbereich der 4. Änderung wurden offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise a1 wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 90 m zulässig sind. Bei der abweichenden Bauweise a3 sind Gebäudelänge bis 60 m zulässig; außerdem können Gebäude innerhalb der Baugrenze bis an die seitliche Grundstücksgrenze heran errichtet werden. Bei der abweichenden Bauweise a2 können Gebäude innerhalb der Baugrenze bis an die seitliche Grundstücksgrenze heran errichtet werden. In den Fällen, wo bis an die seitliche Grundstücksgrenze heran gebaut wird, sind Baulasteintragungen erforderlich.

Dort wo Baulinien festgesetzt wurden, sind die Gebäude an der Straßenraumgrenze zu errichten. Durch die Baulinien und die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann.

6.1.3 Stellplätze und Garagen

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat eine Stellplatzsatzung vom 28.08.2013. Für den Baublock 18 sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Baublock ist durch die Fürstenberger Straße erschlossen und erhält eine Anbindung an die Gemeinschaftsstellplätze.

Für die Baublöcke 1, 2 und 19 wurden Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 4. Änderung erfolgt über die Landesstraße L34 (Fürstenberger Straße, Prenzlauer Straße), die den Plangeltungsbereich im Norden und Osten tangiert. Durch die Errichtung des Kreisverkehrs nordöstlich des Plangeltungsbereichs liegt ein Teil der Straßenverkehrsfläche im Norden auf dem Rathausgrundstück. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortdurchfahrt der Landesstraße. Die Gemeinschaftsstellplätze, die den Baublöcken 1, 2 und 19 zugeordnet sind, sollen von der Prenzlauer Straße eine gemeinsame Zu- und Abfahrt bekommen. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abgestimmt. Das Straßenbauamt hat vorgeschlagen, der Empfehlung des Gutachtens zu folgen und die Anbindung des Parkplatzes an die L 34 einstreifig (sowohl Zu- als auch Abfahrt) zu planen.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die drei Baublöcke ist die „Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die Verpflichtung zur Schaffung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung (Stellplatzsatzung)“ zu beachten. Es wird festgesetzt, dass die zugeordneten Baublöcke keine weiteren Zufahrten von der Prenzlauer und der Fürstenberger Straße erhalten.

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Von Südosten führt eine schmale Grünfläche in den Plangeltungsbereich. Diese ist als Fußweg weiterzuführen, am EDEKA Markt vorbei zur Prenzlauer Straße. Dazu ist ein Wegerecht für die Allgemeinheit zwischen der Grünfläche und den Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt worden.

Ein Wegerecht von 3 m Breite war im wirksamen Bebauungsplan für die Allgemeinheit am Nordwestrand des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung festgesetzt. Dieses wird nun mit einer Breite von 1,5 m zwischen den Baublöcken 18 und 19 von der Prenzlauer Straße zu den Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt.

6.4 Gemeinschaftsanlagen

Im Inneren des Quartiers wurden Gemeinschaftsstellplätze für die Baublöcke 1, 2 und 19 festgesetzt. Nach der Stellplatzsatzung ergibt sich für die Baublöcke 2 ein Bedarf von 60 Stellplätzen und Baublock 19 von 59 Stellplätzen (insgesamt 119 Stellplätze). Auf dem Gemeinschaftsstellplätzen sind 123 Stellplätze darunter breitere für Behinderte und Mutter-Kind-Stellplätze geplant. Auf dem Grundstück des Rathauses reicht der Platz nicht aus, den Bedarf vollständig abzubilden. Hier entstehen 2 weitere Behindertenstellplätze, die über die Gemeinschaftsstellplätze erschlossen werden. Die übrigen Stellplätze für das Rathaus sind außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen.

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind in den Blöcken 1, 2 und 19 nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Auf den Gemeinschaftsstellplätzen sind 2 Ladestationen für Pkw und am EDEKA 2 Ladestationen für Fahrräder vorgesehen.

Innerhalb der Gemeinschaftsanlagen ist der „Markt“ als besondere Fläche zu gestalten. Dieser besondere Bereich der Gemeinschaftsstellplätze kann zeitweilig als Markt genutzt werden.

Innerhalb der Gemeinschaftsanlagen werden Fußwegeverbindungen geführt. Eine führt im Süden des Plangeltungsbereichs von der schmalen Grünfläche von der Neuen Straße kommend am geplanten EDEKA vorbei zur Prenzlauer Straße. Eine weitere führt im Norden zwischen den Blöcken 18 und 19 durch und dann weiter zum EDEKA.

Der Baublock 18 erhält eine Zufahrtmöglichkeit über die Gemeinschaftsstellplätze.

Innerhalb der Gemeinschaftsanlagen wurden zahlreiche Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Die Eiche ist zur Erhaltung festgesetzt.

Die Festsetzung zur Ausnahme gemäß § 21a BauNVO des wirksamen Bebauungsplans bleibt unverändert bestehen.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bereits versiegelte Flächen und Grünflächen werden überbaut sowie Gehölze beseitigt. Die Gehölze im Bereich der Anpflanzfestsetzungen können ggf. erhalten werden. Am Westrand des Plangeltungsbereichs sind große Bäume vorhanden, die zu erhalten sind. Das gleiche gilt für die Eiche im Innenbereich und die Linden am Rand der Verkehrsfläche nördlich des Rathauses, einen Ahorn im Süden und eine Wallnuss an der Grenze zwischen den Baublöcken 2 und 18. Die zukünftigen geplanten Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Das anfallende Regenwasser sollte auf dem Grundstück zurückgehalten und verwertet werden. Alternativ sollte in vorhandene Gewässer eingeleitet werden, um den Grundwasserkörper zu speisen. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Regenwassers im Plangeltungsbereich nicht möglich ist, wenn im Bereich der Stellplätze ähnliche Baugrundbedingungen vorherrschen wie unter dem geplanten Baukörper. Hier sind noch weitere Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Die im Artenschutzfachbeitrag definierten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wirken dem Tötungs- und Verletzungsverbot sowie der erheblichen Störung und der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten laut BNatSchG entgegen.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Die Fäll- und Abrissarbeiten sind ausschließlich in dem gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebenen Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen, um die Tötung von Individuen der Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden.

- V2 Die Abrisse sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten und Ornithologie ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. Gegebenenfalls ist durch sie eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate 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 Beim Neubau von Gebäuden wird ein fledermausfreundliches Bauen empfohlen. Dies zeichnet sich insbesondere durch geringe Lichtimmissionen, sowie Quartiersangeboten an den Gebäuden aus.
- V4 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Ggf. sind Schutzmaßnahmen in Form von Stamm- und Überfahrerschutz an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen innerhalb des Baustellenbereichs umzusetzen. Nach Bauende sind die von der Baustellentätigkeit betroffenen Bereiche wiederherzustellen.
- V5 Innerhalb der Anpflanzfestsetzungen sind heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden folgende Heister und Sträucher: Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Hundsrose, Schneeball, Hartriegel, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Pflanzung außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Nutzung der anliegenden Grundstücke durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
- V6 Große zusammenhängende Fensterfronten sollten vermieden oder mit sichtbaren Möblierungen versehen werden.
- V7 Gesetzlich geschützte Bäume sind bei Fällung gemäß Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- V8 Die zukünftigen geplanten Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

CEF- Maßnahmen

Installation von 4 Spaltquartieren an den Gebäuden im unmittelbaren Umfeld.

Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im nahen Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten so wie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Die Fällung geschützter Bäume ist zu ersetzen. Hierzu ist der Kompensationsbedarf zu ermitteln und ein Fällantrag zu stellen. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind 12 Bäume der Art Platane am Markt, 9 Bäume der Art Amberbaum und 6 Bäume der Art

Blutpflaume zu pflanzen. Weitere 4 Bäume der Art Blutpflaume sind am Rand der Anpflanzfestsetzung zwischen Baublock 18 und 2 zu den Gemeinschaftsstellplätzen zu pflanzen. Es sind Anpflanzfestsetzungen für Sträucher am südlichen Plangebietsrand vorgesehen im Grenzbereich zu den Wohngebieten und im Nordwesten der Gemeinschaftsanlagen. Der Grünordnungsplan definiert die Maßnahmen zur Gestaltung der Fußwegverbindung und des Gemeinschaftsstellplatzes.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG

Der Park- und Lieferverkehr bleibt die Hauptlärmquelle im Quartier. Im wirksamen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Lieferzeit für Waren des Marktes auf die Tageszeiten von 6.00 Uhr bis 20:00 Uhr festgelegt ist. In der 4. Änderung wird zusätzlich festgesetzt, dass die Anlieferung des Marktes eingehaust wird und lärmgeminderte technische Anlagen wie Klimageräte verwendet und so platziert, dass am Rand zur Wohnbebauung 55 dB tags und 45 dB nachts eingehalten werden.

6.7 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen des wirksamen Bebauungsplans bleiben im Wesentlichen erhalten.

Die beiden bestehenden Gebäude im Plangeltungsbereich in der Prenzlauer Straße haben Fassadenlängen von 24 bzw. 30 m. Dementsprechend kann hier von der im wirksamen Bebauungsplan geforderten Fassadenbreite von 15 m abgewichen werden.

6.8 Hinweise

6.8.1 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, Kämmе, 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.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft,

Die Bürgermeisterin

Siegel