

# **Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ der Stadt Wesenberg**

## **Begründung**

Anlage 1	Strategische Umweltprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 3	Schalltechnische Untersuchung

**Stand: Entwurf**

**März 2022**

Auftraggeber:

Stadt Wesenberg  
Der Bürgermeister  
über Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
Rudolf-Breitscheid-Straße 24  
17252 Mirow

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395-5824051  
Fax: 0395-36945948

info@planungsbuero-trautmann.de

## Inhalt

1. Rechtsgrundlagen .....	5
2. Einführung.....	5
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2.3 Planverfahren.....	6
3. Ausgangssituation .....	7
3.1 Stadträumliche Einbindung.....	7
3.2 Bebauung und Nutzung.....	8
3.3 Erschließung .....	8
3.4 Natur und Umwelt .....	9
3.5 Eigentumsverhältnisse .....	9
4. Planungsbindungen.....	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
4.2 Landes- und Regionalplanung.....	9
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 .....	9
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte .....	10
4.3 Flächennutzungsplan .....	10
5. Plankonzept .....	11
5.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	11
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
6. Planinhalt .....	11
6.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	11
6.1.1 Art der Nutzung.....	11
6.1.2 Maß der Nutzung .....	11
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
6.1.4 Nebenanlagen.....	12
6.2 Verkehrsflächen .....	12
6.3 Flächen für die Landwirtschaft.....	12
6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
6.4.1 Artenschutzfachbeitrag.....	13
6.5 Leitungsrechte.....	14
6.6 Immissionsschutz.....	14
7. Nachrichtliche Übernahme .....	15
7.1 Landschaftsschutzgebiet.....	15
7.2 Wald.....	15
8. Hinweise .....	15

---

8.1	Bodendenkmale .....	15
8.2	Arbeitsschutz und technische Sicherheit .....	16
8.3	Untere Wasserbehörde .....	16
8.4	Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde .....	16
8.5	Bahnanlage .....	17
8.6	Deutsche Telekom AG .....	18
9.	Auswirkungen der Planung.....	18
9.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	18
9.2	Verkehr .....	18
9.3	Ver- und Entsorgung .....	18
9.4	Natur und Umwelt .....	19
9.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	19
9.6	Kosten und Finanzierung .....	19
10.	Flächenverteilung .....	19

## 1. Rechtsgrundlagen

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) in der 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.

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ umfasst Teile des Flurstückes 3/22 Flur 25 Gemarkung Wesenberg. Er befindet sich westlich des Zühlensee, der Bahnstrecke und des Quassower Weges und nördlich der Holländer Baracken.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen: durch Wald (Flurstück 3/19),  
im Norden: durch Wald und Hecke des Wohngrundstückes Quassower Weg 1 (Flurstück 3/19),  
im Osten: durch die Kreisstraße MSE21 Quassower Weg (Flurstücke 2 und 285/23) und  
im Süden: durch Wohnbebauung Holländer Baracken 1 und 1a und die Straße Holländer Baracken (Flurstücke 3/21, 3/22 und 4).

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt 1,1 ha.

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Wesenberg hat am 19.11.2020 den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungsatzung Quassower Weg/Holländer Baracken“ gefasst. Nach der Planungsanzeige vom 19.01.2021 erging eine positive landesplanerische Stellungnahme vom 04.02.2021 und eine Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 04.03.2021. Hier wurde auf die Möglichkeit des Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) verwiesen. Anlass der Planaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 01/2021 ist die Absicht der Stadt Wesenberg in einem kleineren Plangeltungsbereich Baurecht für Wohnungen zu schaffen und dabei den Siedlungsbereich abzurunden.

### 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB. Es soll eine kleine Außenbereichsfläche überplant werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,1 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $7.178 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.153 \text{ m}^2$  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.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Das nächstgelegene SPA-Gebiet DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (Arten: Alpenstrandläufer, Bekassine, Bergente, Blässgans, Blässhuhn, Bruchwasserläufer, Dohle, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Gartenrotschwanz, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kampfläufer, Kiebitz, Knäkente, Kolbenente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Nonnengans, Ortolan, Pfeifente, Raubseeschwalbe, Raubwürger, Raufußkauz, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Saatgans, Sandregenpfeifer, Schellente, Schnatterente, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Sumpfohreule, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Turteltaube, Uferschnepfe, Uferschwalbe, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Wanderfalke, Wendehals, Weißstern-Blaukelchen, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Ziegenmelker, Zwerggans, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergschnäpper, Zwergschwan und Zwergseeschwalbe) ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 450 m entfernt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist DE 2744-307 „Moore und Seen bei Wesenberg“ (Arten: Schwimmendes Froschkraut und Europäische Sumpfschildkröte) ist vom Einbeziehungsbereich mehr als 1,2 km entfernt. Aufgrund der großen Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

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, der Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel festlegt.

Wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ wurde eine Strategische Umweltprüfung erstellt, zur Beantragung der Herauslösung der Bauflächen aus LSG.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 19.11.2020 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Quassower Weg“ gefasst.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 19.01.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte angezeigt. Die Grundsätze und Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 04.02.2021 mitgeteilt. Die landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan liegt mit Schreiben vom 22.10.2021 vor.

### **Änderung Verfahren, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 16.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 07.12.2021 bis zum 14.01.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.11.2021 im Kleinseenlotse Nr. 11/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes unter [www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de](http://www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de) eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 09.12.2021 gingen 19 Stellungnahmen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs**

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Wegen der Leitungsbestände des Wasserzweckverbandes Strelitz wurde der Entwurf geändert (Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche und Verschiebung der Baufelder). Aufgrund der nahegelegenen Bahnstrecke und der angrenzenden Kreisstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Stand März 2022 wurde von der Stadtvertretung am 28.04.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ liegt im Norden der Stadt Wesenberg, westlich des Zühlensees und nördlich des Bahnhofs.

### 3.2 Bebauung und Nutzung

Der Standort, der mit einem Kindergarten und einer Baracke bebaut war, ist heute fast unbebaut und liegt brach. Nordöstlich der Holländer Baracken 1 befinden sich Nebenanlagen der Wohnbebauung im Plangeltungsbereich.

Aus dem Robinienbestand des ehemaligen Kindergartens am Nordwestrand hat sich zwischenzeitlich durch Sukzession ein Bestand entwickelt, der entsprechend der Definition des Landeswaldgesetzes Wald ist. Der Wald grenzt an den Plangeltungsbereich an.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 02.06.2021

### 3.3 Erschließung

Der Standort grenzt östlich an die Kreisstraße MSE21 Quassower Weg und südlich an die örtlichen Straße Holländer Baracken an und wird von ihnen erschlossen. Östlich der Kreisstraße verläuft die Bahnstrecke Nr. 6942 Mirow-Neustrelitz.

Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen sind in den Straßen vorhanden.

Im Quassower Weg und Holländer Baracken sind Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen des Wasserzweckverbandes Strelitz vorhanden. Im Süden liegen die Leitungen des Quassower Weges innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Die E.DIS Netz GmbH hat mitgeteilt, dass in den öffentlichen Straße Quassower Weg und Holländerbaracken Gasleitungen des Unternehmens vorhanden sind. Auf der Südostecke

des Plangeltungsbereichs gibt es den Niederspannungskabelverteiler Holländerbaracken. Von hier aus verläuft das Niederspannungsstromkabel zur Versorgung der Straße Holländerbaracken über die Privatgrundstücke des Plangeltungsbereichs in Richtung Westen. Zusätzlich ist noch die alte Hausanschlussleitung der ehemaligen Baracke im Plangeltungsbereich vorhanden.

Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG tangieren den Plangeltungsbereich im Südosten. Außerdem sollen noch alte Hausanschlussleitungen des Kindergartens und der Baracke den Plangeltungsbereich durchqueren.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Der Planbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Westlich des Plangeltungsbereichs befindet sich Wald, der von Robinien geprägt wird. Das Gelände beinhaltet keine geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG MV aber einen Einzelbaum (Robinie) im Südosten, der nach § 18 NatSchAG MV geschützt ist. Im Südosten und Norden der Vorhabenfläche befinden sich Siedlungsgehölze nichtheimischer Baumarten ebenfalls aus Robinien bestehend. Im Norden haben sich aus diesem Bestand Einzelbäume herausgebildet. Im Nordosten ragt ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten vorwiegend mit Hainbuche, ausgehend von der angrenzenden benachbarten Hainbuchenhecke in den Geltungsbereich hinein. Im Plangeltungsbereich gibt es keine Gewässer. Das Vorhaben liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück des Plangeltungsbereichs liegt im Eigentum des Vorhabenträgers.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ wird im Norden durch die 1. Änderung der Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – Bereich Quassower Weg und im Süden durch die Ergänzungssatzung „Holländer Baracken“ begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ ist derzeit dem Außenbereich zugehörig wegen der Größe der Baulücke, die hier vorhanden ist.

Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die geplante Wohnbebauung ist nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 wurde der Stadt Wesenberg keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und an einer Wasserstraße.

Im Programmsatz 4.1 heißt es:

- „(5) *In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale<sup>85</sup> 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 Mecklenburgische Seenplatte

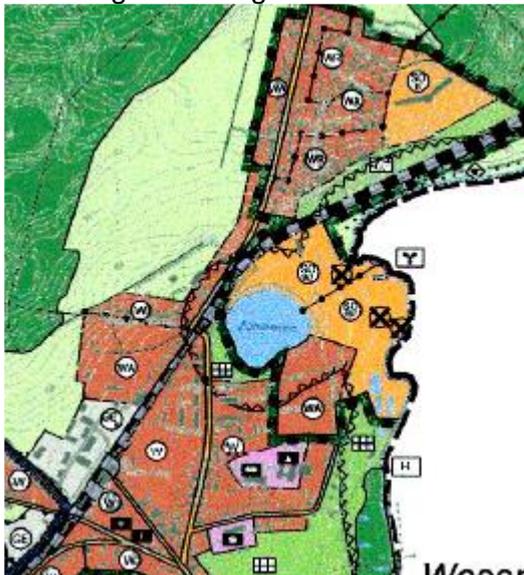
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist die Stadt Wesenberg als Unterzentrum ausgewiesen und liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1. (2) *„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“*, (3) *„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte.“* und (6) *„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“*

Die landesplanerische Stellungnahme vom 22.10.2021 stellt fest, dass der Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg ist im Plangeltungsbereich straßenbegleitend Wohnbaufläche und im Westen Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



## **5. Plankonzept**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohngebäude. Geplant werden ca. 7 Eigenheime.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am Charakter der benachbarten Bebauung orientiert.

Die Stadt Wesenberg kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen. Der Wohnungsbaugesellschaft Wesenberg mbH als Eigentümer liegen bereits mehrere Anträge junger Familien vor, die am Standort bauen wollen.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## **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.

Die Gebäude der Umgebungsbebauung sind mehrheitlich eingeschossig; auch zweigeschossige Bebauung ist vorhanden. Dementsprechend werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

### 6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Zulässig sind Einzel und Doppelhäuser.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann.

Die vordere Baugrenze befindet sich im Abstand von 6 m zur Flurstücksgrenze der Straße Holländer Baracken bzw. 4,5 m zur festgesetzten Verkehrsfläche des Quassower Weges innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Baufelder haben in der Regel eine Tiefe von 15 m. Abweichend verringert sich die Tiefe geringfügig, dort wo der Waldabstand zu beachten ist.

### 6.1.4 Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Zum Schutz des Ortsbildes sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

In der gekennzeichneten Zone A des Waldabstandes sind Nebenanlagen unzulässig. In der Zone B des Waldabstandes können Nebenanlagen die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ausnahmsweise zugelassen werden

## 6.2 Verkehrsflächen

Die Kreisstraße MSE21 (Quassower Weg) erschließt den Standort verkehrlich. Ergänzt wird die Erschließung von der Straße Holländer Baracken.

Die Erschließungsfläche der Kreisstraße ragt in den Geltungsbereich hinein (Flurstück 3/19). Der entsprechende Teil im Südosten des Plangeltungsbereichs wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

*„Seitens des Straßenbaulastträgers der Kreisstraßen wird festgestellt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ innerhalb der festgesetzten Ortdurchfahrt der Ortslage Wesenberg, an der Kreisstraße MSE 21/Abschnitt 20 befindet. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist der zuständige Baulastträger der Kreisstraße.*

*Der tatsächliche Abstand zur Fahrbahnkante ist zu beachten, da die Grundstücksgrenzen nicht den örtlichen Gegebenheiten angepasst sind (rückständiger Grunderwerb erforderlich). Zudem sind künftige Zufahrten oder Zuwegungen zur Kreisstraße über die Stadt beim LK MSE/SG Tiefbau zu beantragen bzw. zu beteiligen.“<sup>1</sup>*

## 6.3 Flächen für die Landwirtschaft

Die Abstandsfläche zwischen Wald und Wohnbaufläche wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

<sup>1</sup> Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 01.12.2021

## **6.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **6.4.1 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 entgegen zu wirken.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Die Baufeldfreimachungen haben außerhalb des Zeitraumes 01. April bis 30. August zu erfolgen.
- V2 Die Fällungen sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Bäume vor Fällung auf vorkommende Individuen von Fledermäusen zu kontrollieren. Hierfür sind 3 Detektoruntersuchungen in der Schwärmphase durchzuführen. GGF. ist durch sie eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich 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 Grünfläche ist von Bebauung, Versiegelung und Gehölzaufwuchs jeglicher Art freizuhalten und 1x im Jahr außerhalb der Brutzeit unter Beseitigung des Mahdgutes zu mähen.

Die Vermeidungsmaßnahme V3 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

#### CEF – Maßnahmen

- CEF1 Vor Baubeginn sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z. B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an den zu erhaltenden Baum zu installieren. Die Umsetzung der CEF- 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.

#### FCS – Maßnahmen

- FCS1 Auf den unversiegelten Grundstücksflächen sind pro 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (insgesamt 11 Stück) aus ansässigen Baumschulen StU 8 - 10, (z. B. Apfelbäume: Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus

nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 6.5 Leitungsrechte

Der Wasserzweckverband Strelitz fordert für die vorhandenen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen im Plangeltungsbereich jeweils 6 m breite Schutzstreifen, deren Überbauung nicht statthaft ist. Die Festsetzung der Verkehrsfläche ist so erfolgt, dass die Leitungen im öffentlichen Raum liegen. Für die Schmutzwasserleitung betrifft dies auch den Schutzstreifen. Der Schutzstreifen der Trinkwasserleitung liegt in einem Teilbereich auf den Baugrundstücken. Hier wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

## 6.6 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan befindet sich im Einwirkungsbereich der privaten Bahnstrecke Mirow-Neustrelitz sowie der Kreisstraße MSE21.

Das Ingenieurbüro Herrmann & Partner hat eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt.

*„Die Geräuschsituation im Umfeld des Bebauungsplangebiets wird durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße K21 (Quassower Weg), angrenzender Innerörtlicher Straßen und durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Mirow-Neustrelitz bestimmt. ...*

*Bei der Abwägung sollte auch beachtet werden, dass es keinen sachlichen Grund gibt, hinsichtlich zumutbarer Vorbelastungen zwischen alter und neuer Wohnbebauung zu unterscheiden. Die neuen Wohnbebauungen sollten aber keinen stärkeren Belästigungen ausgesetzt werden, als die bereits vorhandenen Wohnbebauungen (Fickert/Fieseler BauNVO, 8. Aufl.; § 1 BauNVO, Rn 45.1, 48.3). ...*

*Die Daten zur Verkehrslast (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) und der Anteil Schwerlastverkehr sind für die Kreisstraße 21 (Quassower Weg) in der Zeit vom 24.01.2022 bis 27.01.2022 durch eine eigene Straßenverkehrszählung ermittelt worden. ...*

*Angaben zum Verkehr auf der Strecke Mirow-Neustrelitz wurden von der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG eingeholt. Diese enthalten unter anderem Angaben zur Anzahl der Züge, zur Art des Zuges und zur Zuglänge. ...*

*In dieser schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob der Verkehrslärm durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen und durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Mirow-Neustrelitz zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen kann.*

*Immissionen durch Straßenverkehrslärm ...*

*Die Berechnung der Beurteilungspegel Lr (Tag / Nacht) für den Straßenverkehr ergibt, dass an mehreren Immissionsorten die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht überschritten werden.*

*Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV, welche die Zumutbarkeitsgrenzen des betroffenen Gebietes darstellen, werden im Beurteilungszeitraum Tag nur am IO-06 geringfügig überschritten. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Immissionsgrenzwerte an keinem Immissionsort überschritten.*

*Immissionen durch Schienenverkehr ...*

*Im Ergebnis zeigt die Berechnung der Beurteilungspegel Lr (Tag / Nacht) für den Schienenverkehr, dass die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, im Beurteilungsraum Tag an allen Immissionsorten eingehalten werden.*

*Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Orientierungswerte ausschließlich am Immissionsort IO-03 leicht überschritten.*

*Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV werden in dem Beurteilungszeitraum Tag an fast allen Immissionsorten geringfügig überschritten. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Immissionsgrenzwerte an keinem Immissionsort überschritten.“*

Für die Lärmpegelbereiche 2 und 3 wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die die Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm mindern sollen.

## **7. Nachrichtliche Übernahme**

### **7.1 Landschaftsschutzgebiet**

Der Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet L38 „Neustrelitzer Kleinseensplatte“. Durch die Stadt Wesenberg ist ein Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet zu stellen.

### **7.2 Wald**

Westlich und nördlich des Plangeltungsbereichs befindet sich Wald, der von Robinien geprägt ist. Für den Wald ist der gesetzliche Waldabstand 30 m zu beachten.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Bodendenkmale**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, 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, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der untere 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.

## 8.2 Arbeitsschutz und technische Sicherheit

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 03.11.2021 hin:

- *„Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).*
- *Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 – „Bauarbeiten“ – zu berücksichtigen.“*

## 8.3 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 01.12.2021 hin:

*„Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw. erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zwingend vor Baubeginn durch die Bauherren zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. .. Dies stellt gem. §§ 8 und 9 WHG i. V. m. 3 5 LWaG M-V eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Wer ohne gültige Erlaubnis eine solche technische Einrichtung nutzt handelt gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1 WHG ordnungswidrig.*

*Bei Einbau einer Wärmepumpe: gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen. (Anzeigeformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).*

*Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.*

*Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.“*

## 8.4 Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 01.12.2021 hin:

*„Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die*

*Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.*

*Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.*

*Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.*

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, habe die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.*

*Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998 wird besonders hingewiesen.*

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

## **8.5 Bahnanlage**

Die Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG weist in ihrer Stellungnahme vom 29.11.2021 auf betroffene Bahnanlagen zwischen km 19,140-19,215 direkt an der Geltungsbereichsgrenze hin. Hierbei handelt es sich um ein bahneigenes Grundstück auf welchem sich zwischen Bahnstrecke und Plangebiet die Kreisstraße MSE 21 befindet. Die eigentliche Bahnstrecke Nr. 6942 Mirow-Neustrelitz grenzt also nicht direkt an den Plangeltungsbereich an. Es wird auf den südöstlich des Bebauungsplangebietes liegende technisch gesicherten Bahnübergang im Bahn-km 19,152 hingewiesen. *„Mit der im Rahmen des Ausbaus des Plangebietes einhergehenden straßentechnischen Erschießung dürfen Änderungen an der Verkehrsorganisation am BÜ (abknickende Vorfahrtstraße im Zuge der MSE 21) grundsätzlich nicht erfolgen; erforderlich Ausbaumaßnahmen müssen mit uns abgestimmt werden. ...*

*Bei notwendigen, neuen Erschließungen des Plangebietes mit Medienleitungen, die unsere Bahnanlagen (-grundstücke) nähern (Abstand ≤50 m) oder kreuzen, sind die erforderlichen Gestattungsanträge auf der Grundlage der einschlägigen Ne-Kreuzungsrichtlinien rechtzeitig bei uns einzureichen.*

*Baumaßnahmen im Bereich des ... angegebenen BÜ dürfen im Räumbereich des BÜ (30 m ab Gleismitte nach allen Seiten und Richtungen) nicht zu Verkehrseinschränkungen führen, Arbeiten mit halbseitigen Straßensperrungen und LSA-Regelungen über den BÜ hinweg sind unzulässig.“*

---

## 8.6 Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 12.10.2021 auf Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom AG im Plangeltungsbereich hin.

*„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.*

*Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.“*

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeit brachliegende Fläche wird wieder einer Nutzung zugeführt.

### 9.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Straßen Quassower Weg und Holländer Baracken erschlossen. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

### 9.3 Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz. 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 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

#### Stromversorgung

Im Süden verläuft das Niederspannungsstromkabel zur Versorgung der Straße Holländer Baracken durch den Plangeltungsbereich.

#### Gasversorgung

In den Straßen sind Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH vorhanden.

#### Telekommunikation

*„Für den telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Netz GmbH vom 12.10.2021

---

### Abfallentsorgung

Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

## **9.4 Natur und Umwelt**

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

## **9.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 01/2021 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

## **9.6 Kosten und Finanzierung**

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

## **10. Flächenverteilung**

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	7.007m <sup>2</sup>	64,71 %
Verkehrsflächen	545 m <sup>2</sup>	5,03 %
Grünflächen	3.276 m <sup>2</sup>	30,26 %
<b>Gesamt</b>	<b>10.828 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Wesenberg, .....

Der Bürgermeister

Siegel