

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

## **Begründung**

Anlage 1	Strategische Umweltprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag

**Stand: Entwurf**

**Juli 2021**

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.....	7
3.3 Erschließung .....	8
3.4 Natur und Umwelt .....	8
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 .....	9
4.3 Flächennutzungsplan .....	9
5. Plankonzept .....	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 der Nutzung.....	10
6.1.2 Maß der Nutzung .....	11
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
6.1.4 Nebenanlagen.....	11
6.2 Verkehrsflächen .....	11
6.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
6.3.1 Artenschutzfachbeitrag.....	12
6.4 Immissionsschutz.....	13
7. Nachrichtliche Übernahme .....	13
7.1 Landschaftsschutzgebiet.....	13
7.2 Wald.....	13
8. Hinweise .....	13
8.1 Bodendenkmale .....	13
9. Auswirkungen der Planung.....	14
9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	14

9.2	Verkehr .....	14
9.3	Ver- und Entsorgung .....	14
9.4	Natur und Umwelt .....	15
9.5	Bodenordnende Maßnahmen .....	15
9.6	Kosten und Finanzierung .....	15
10.	Flächenverteilung .....	15

## 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.

### **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.

## **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. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen sind in den Straßen vorhanden.

### 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 Biotop 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.*“

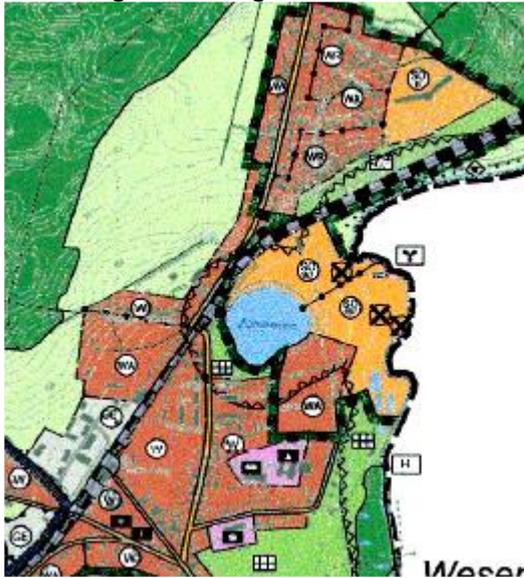
#### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist die Stadt Wesenberg als Unterzentrum ausgewiesen und liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Planung entspricht dem Programmsatz 4.1. (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.“*

### **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.

In der Ergänzungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Die vordere Baugrenze befindet sich im Abstand von 6 m zur Flurstücksgrenze bzw. zur Verkehrsfläche 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.

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

### **6.3.1 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.

#### 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.

## 6.4 Immissionsschutz

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

Auf der Bahnstrecke verkehren maximal 6 Züge je Richtung (im 2 Stunden-Takt). Während der Nachtzeit gibt es keinen Bahnverkehr. Es verkehren Triebwagen, so dass die Zuglänge unter 50 m beträgt. Eine Überschreitung der zulässigen 55 dB(A) an der mehr als 20 m entfernten Baugrenze ist daher nicht zu erwarten.

Der Abstand der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens der Kreisstraße zur vorderen Baugrenze beträgt 10 m. Der Standort liegt innerorts. Bei einer Verkehrsbelastung bis 450 Fahrzeuge/Tag werden tags die zulässigen 55 dB(A) eingehalten. Nachts darf die Verkehrsbelastung nur 400 Kfz/d betragen, damit der in der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Teil 1 Beiblatt 1 genannte Orientierungswert 45 dB(A) eingehalten wird.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte führt in seiner Stellungnahme vom 04.03.2021 aus: *„Auf diese Situationsvorbelastung wird hingewiesen.*

*Um die Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse auch zu garantieren, sind erforderliche eigene Schutzmaßnahmen zu treffen. Zur Einhaltung der zulässigen Lärmrichtwerte ist diesem Umstand durch ausreichende bauliche Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 sowie durch immissionsgerechte Grundrissgestaltung (z. B. Planung der der Ruhe dienenden Wohnräume auf der lärmabgewandten Seite) Rechnung zu tragen.“*

## 7. Nachrichtliche Übernahme

### 7.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. 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.

## **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

#### Telekommunikation

#### 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	7.178 m <sup>2</sup>	66,29 %
Verkehrsflächen	374 m <sup>2</sup>	3,45 %
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