

40/BV/068/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr.3

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Hendrikje Kmietyk	<i>Datum</i> 07.06.2021 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Breesen (Entscheidung)	06.07.2021	Ö

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 13.07.2017 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 21.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen hat in ihrer Sitzung am 07.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Orts-teil Kalübbe bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 24.08.2020 -25.09.2020 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde durch-geführt.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte die Erstellung des erneuten Entwurfs unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß §2 Abs.2 BauGB) wird ebenfalls erneut durchgeführt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gemäß § 24 KV-MV unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Breesen beschließt:

1. die Billigung des erneuten Entwurfs über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe
2. die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute öffentliche Auslegung, erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
3. die erneute Auslegung öffentlich bekannt zu machen
4. das erneute Öffentlichkeitsverfahren mit Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ und im Internet über die Internetseite des Amtes Treptower Tollensewinkel <http://www.stadt-altentreptow.de> über den Link „Bekanntmachungen“.

Der Beschluss ist mit Veröffentlichung im Internet und im Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntzumachen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Kalübbe: 138/1, 140, 141, 142, 148 und 147 teilweise und umschließt eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Bestandsbebauung Ortslage Kalübbe
- im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten: Kreisstraße MSE 75
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche/ Parkanlage

Der vorliegende erneute Entwurf dient zur Durchführung des Verfahrens. Der Entwurf über den Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe besteht aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter : Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:		bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n

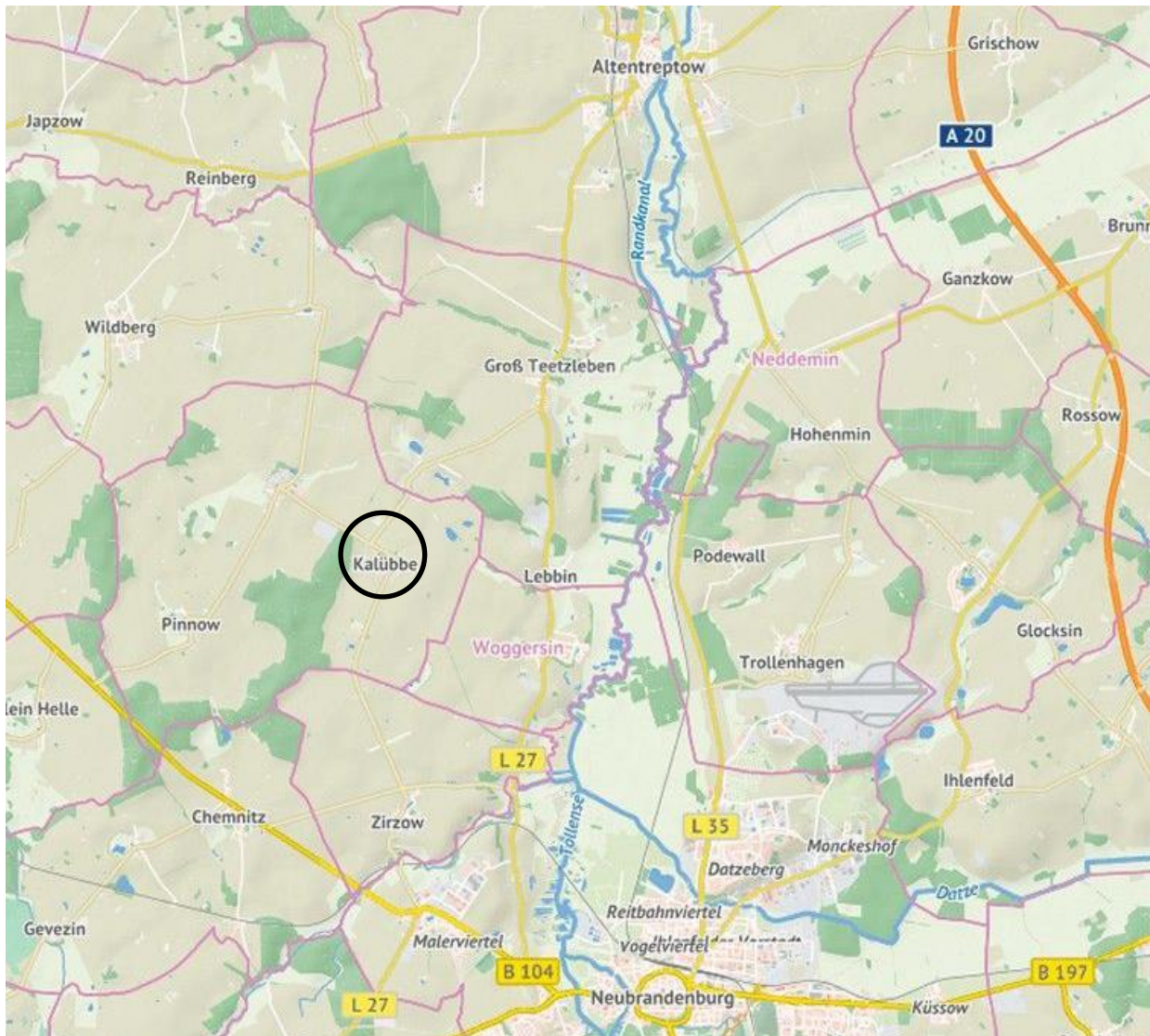
1	2021_06_03_Begrueundung_BPlan3_Breesen-Kaluebbe öffentlich
2	2021_06_03_Kaluebbe_Wohnen_Umweltbericht_Entwurf_mitAnlagen öffentlich
3	2021_06_04_BPlanNr3_Kaluebbe öffentlich
4	2021-06-03_Abwaegungsdoku_Beteiligung_Breesen_BPlan3 öffentlich
5	AFB_Breesen_03.06.21 öffentlich
6	Arten umweltbezogener Informationen_04.06.21 öffentlich

Gemeinde Breesen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Kartenauszug GeoPortal Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
© GeoBasis-DE/M-V 2013, <https://geoport-ik-mse.de>, 10.09.2018

erneuter ENTWURF

Beteiligung

Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB)

Stand: 03.06.2021

Gemeinde Breesen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“
der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe

Gemeinde Breesen

Der Bürgermeister, Herr Noack
über Amt Treptower Tollensewinkel
Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales

Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Tel.: 03 96 03 / 25 30
Fax: 03 96 03 / 25 34 2

Fachgebietsleiterin Bauverwaltung: Hendrikje Kmietzyk
Mitarbeiter: Kevin Holz
h.kmietzyk@altentreptow.de
k.holz@altentreptow.de

Städtebauliche Planung:

Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 36 31 71 52
Fax: 0395 / 369 499 19

Herr Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Beratende Fachplaner:

Kunhart Freiraumplanung

Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 422 51 10
Fax: 0395 / 422 51 10

Kerstin Manthey-Kunhart
Email: kunhart@gmx.net

Bearbeitung:

Dipl. Ing. L. Braun
Dipl. Ing S. Kiskemper
B. Eng. C. Bartusch

Stand:

03.06.2021

Teil I

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	7
1.1 Planungsanlass	7
1.2 Verfahrensablauf.....	7
1.3 Kartengrundlage	7
1.4 Rechtsgrundlagen	8
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	9
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis	11
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	11
3. Lage im Raum	13
4. Herleitung des Planungsbedarfs für Wohnbauflächen	14
4.1 Eigenbedarf.....	14
4.2 Ersatz der Kapazitäten durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2	14
4.3 Ausgangssituation.....	14
4.4 Konzept zur Wohnbaulandentwicklung	15
5. Einordnung in übergeordnete Planungen	16
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	16
5.2 Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung	16
5.3 Landesplanerische Stellungnahme.....	18
5.4 Flächennutzungsplan	18
6. Bebauungspläne/ weitere Satzungen	19
6.1 Vorhandene städtebauliche Planungen.....	19
6.2 Umgang der Gemeinde mit den Planungen	19
7. Bestandsanalyse	20
7.1 Bestandsstrukturen	20
7.2 Naturräumliche Gegebenheiten.....	20
7.3 Nachbargemeinden.....	20

8. Beschreibungen der Ortsteile der Gemeinde und Analyse des Wohnbaulandpotenzials	22
8.1 Breesen	22
8.2 Kalübbe	23
8.3 Pinnow	24
8.4 Fazit	24
9. Ortsentwicklung und Eigenentwicklung	25
9.1 Bevölkerungsentwicklung	25
9.2 Baugenehmigungen	25
9.3 Baulandreserven	25
9.4 Baulandausweisung für die Eigenentwicklung	26
10. Potenzialbereich Kalübbe	27
10.1 Standortentwicklung	27
10.2 Alternativenprüfung	27
10.3 Steuerung von Baulandflächenentwicklung / Bauleitplanung	28
11. Bestandssituation und das Konzept zum Bebauungsplan	29
12. Erschließung und Medien	30
12.1 Verkehrliche Erschließung	30
12.2 Medien	32
13. Aussagen zu den Immissionen	34
13.1 Geruch	34
13.2 Lärm	34
14. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	35
14.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	35
14.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	36
14.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)	36
14.4 mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21)	36
14.5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)	36
14.6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)	36
14.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	37
14.8 Baugestaltung Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)	38

15. Hinweise	39
15.1 Baudenkmalpflege	39
15.2 Bodendenkmalpflege	39
15.3 Altlasten und Bodenschutz	41
16. Sonstige Hinweise	42
16.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	42
16.2 Kampfmittel	43
16.3 Verkehr – Untere Straßenverkehrsbehörde	43
16.4 Verkehr – Straßenbaulastträger	43
16.5 Hinweise zum Umgang mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen	44
16.6 Hinweise zur Trafotransportstrecke von der 50Hertz Transmission GmbH	44
16.7 Hinweise zu Gewässern II. Ordnung in der Umgebung des Planbereiches	44
17. Flächenbilanz	45

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen (im Ortsteil Kalübbe) ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche am Park in Kalübbe für eine neue Bebauung zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

1.2 Verfahrensablauf

Auf der Grundlage des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen in ihrer Sitzung am 13.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03 für das Gebiet „Wohngebiet am Park“ beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt Amtskurier, Amtliches Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel für die Stadt Altentreptow und die Gemeinden Nr. 08/17 (Montag, den 21. August 2017) bekannt gemacht.

Es fand eine frühzeitige Behördenbeteiligung statt, um die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzufragen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen hat in ihrer Sitzung am 07.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 24.08.2020 -25.09.2020 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde durchgeführt.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte die Erstellung des erneuten Entwurfs unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß §2 Abs.2 BauGB) wird ebenfalls erneut durchgeführt.

Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss verkleinert.

Es wird ein Bebauungsplan in einem vollumfänglichen zweistufigen Planverfahren aufgestellt.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Herbert Weinert, ÖbVI, Lindenstraße 16, 17109 Demmin, vom 12.05.2021 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte von Mai 2021.

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 2016.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Breesen**, beschlossen am 12.11.2019, in Kraft getreten am 3.2.2020.
- **Richtlinien** für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Stand: 15. Dezember 2008

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden. Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden an der betreffenden Textstelle benannt.

1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet, gelegen in der Flur 1, Gemarkung Kalübbe wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Bestandsbebauung (nicht gewerblich genutzte Halle) Ortslage Kalübbe
- im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten: Kreisstraße MSE 75
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche/ Parkanlage

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Kalübbe: 138/1, 139, 140, 141, 142, 148 sowie 147/1 und umschließt eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Hinweis:

Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss verkleinert.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Ortsteil Kalübbe soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung einer ca. 2,5 ha großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA), zur Errichtung von Wohngebäuden, Dienstleistungs- und nichtstörenden Gewerbeeinrichtungen sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (grundsätzlich Flächennutzungsplan) einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung festzulegen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und somit Ziel der Gemeinde ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung der Nutzung im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) mit der beabsichtigten Nutzungsmischung (im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes), sowie die Berücksichtigung umweltschützender Belange durch die Ausweisung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Kreisstraße MSE 75.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Es wird ein Bebauungsplan in einem vollumfänglichen zweistufigen Planverfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen. Weitere mit zu berechnende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, gibt es nicht.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung können 0,6 erreicht werden. Die Wohnbaufläche wird ca. 2,23 ha betragen. $22.325 \text{ m}^2 \times 0,6 = 13.395 \text{ m}^2$, also weniger als 20.000 m².

Darlegungen der Grundgedanken und Leitziele der Gemeinde im Überblick

Dieser Bebauungsplan soll die Eigenentwicklung der Gemeinde hinsichtlich der Bereitstellung neuer Baugrundstücke sicher. Er kompensiert die bisherige Zielstellung der Gemeinde, das im Ortsteil Breesen durch den Bebauungsplan Nr. 2 vorzubereiten, dieser Bebauungsplan Nr. 2 wurde durch die Gemeinde aufgehoben.

Die Wohnbaufläche wird in Kalübbe in direktem Anschluss an den vorhandenen Ort entwickelt.

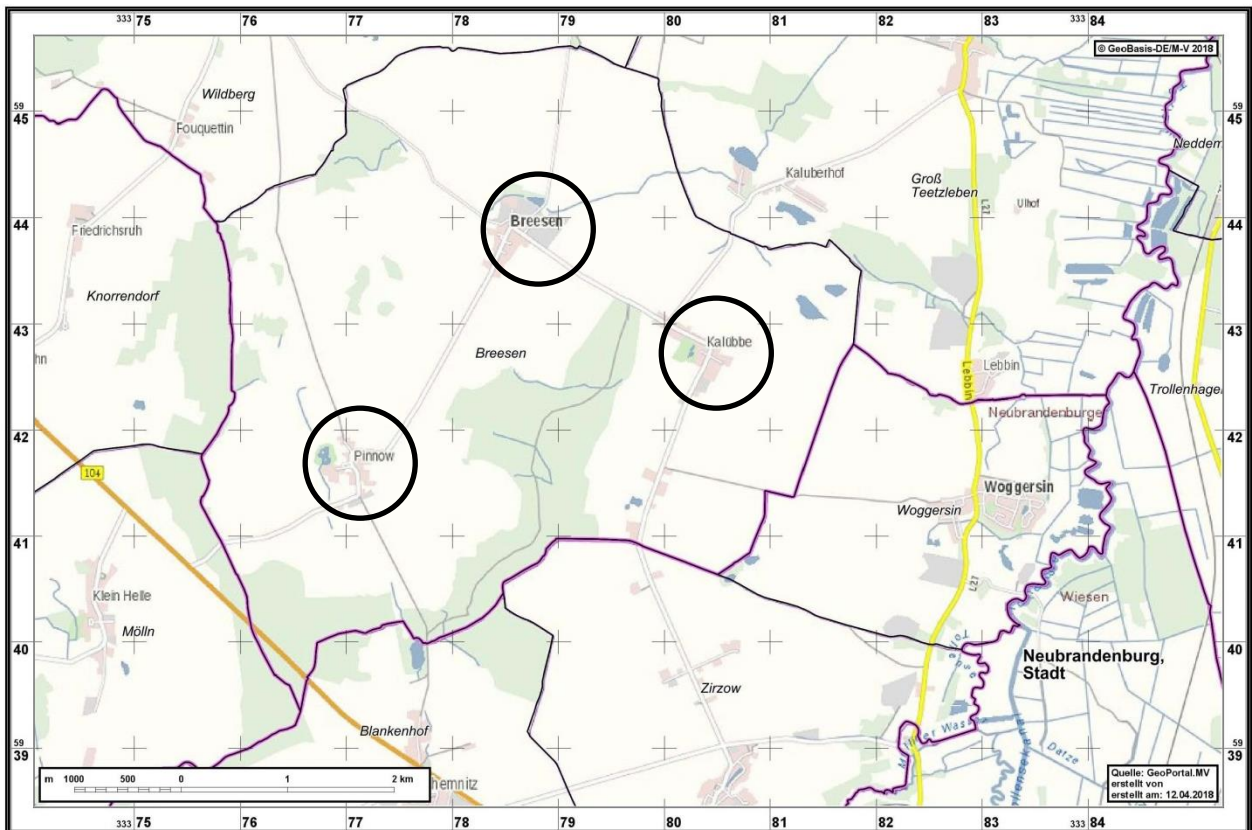
Das Planungskonzept wird in der Begründung später weiter erläutert.

3. Lage im Raum

Breesen befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die zuständige Amtsverwaltung ist das Amt Treptower Tollensewinkel, Sitz Altentreptow.

Die Gemeinde Breesen umfasst eine Fläche von ca. 6.364 ha. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Breesen, Kalübbe und Pinnow (Eingemeindung am 30. September 1998)

Die Gemeinde ist etwa 14 km nordwestlich vom bebauten Gebiet des Oberzentrums Neubrandenburg entfernt. Sie gehört zum oberzentralen Einzugsbereich Neubrandenburgs, so wie zum Nahbereich Neubrandenburgs.



Übersicht über das Gemeindegebiet mit den Ortsteilen, ©GeoPortal MV, 12.04.2018

4. Herleitung des Planungsbedarfs für Wohnbauflächen

4.1 Eigenbedarf

Die Gemeinde Breesen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Die Wohnbaulandentwicklung richtet sich nach dem Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt (Ziel der Raumordnung). Dazu wird nachfolgend im Punkt 5 weiter ausgeführt.

4.2 Ersatz der Kapazitäten durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.11.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Sportplatz“ beschlossen und das dazu notwendige Verfahren eingeleitet. Die Gründe dafür werden im Punkt 6 erläutert. Das Potenzial des Bebauungsplanes Nr. 2 wird durch diesen Bebauungsplan ausgeglichen. Die Gesamtbilanz der genehmigten Wohnbauflächen bleibt wie in der Vergangenheit genehmigt erhalten. Es erfolgt kein Zuwachs.

4.3 Ausgangssituation

Grundsätzlich richtet sich dieser Bebauungsplan auf den Eigenbedarf in der Gemeinde (siehe Punkt 9).

Der demografische Wandel, die Frage nach der richtigen Wahl des Wohnortes und der angemessenen individuellen Wohnform beschäftigt gegenwärtig immer mehr Menschen in unserer Gesellschaft. Zunächst ist ein Trend zu erkennen, der durch den Zuzug in die Zentren gekennzeichnet ist. Verkehrsanbindung, Infrastruktur, medizinische Versorgung, kulturelles Angebot, Einzelhandel und viele weitere Faktoren sprechen für diese Entscheidung.

Jedoch gibt es viele Bürger und Familien, die in einer dörflich geprägten Umgebung ihren Lebensmittelpunkt weiterhin sehen und ihren Lebensabend verbringen möchten und daher diese Umgebung dauerhaft wählen. Dafür kann es viele persönliche sehr differenzierte Gründe geben:

- Angebot zum Bauen in der Heimatgemeinde
- Leben in Nähe der Arbeitsstätte
- Leben in Naturnähe
- Wohnen in einer überschaubaren Gemeinschaft, lange selbstbestimmt und aktiv
- Wohnen mit Haustieren; Ausüben von Hobbys und sportlichen Aktivitäten, z.B. gärtnern, wandern, Rad fahren usw.
- Betreuung von pflegebedürftigen Familienmitgliedern und Absicherung anderer schwieriger Lebensumstände im Alter, jedoch in stabilen Nachbarschaften
- Mehrgenerationenwohnen
- Bedarf nach Ruhe und Entschleunigung, u.v.a.m.

Für diese Zielgruppen möchte die Gemeinde Breesen weiterhin Bauland bereitstellen.

Sie sieht dabei grundsätzlich die Nachfrage aus der Einwohnerschaft der Gemeinde, eventuell auch aus umliegenden kleineren Orten ohne Infrastruktur. Aktuell beabsichtigt sie in der Ortslage Kalübbe Baulandflächen zu entwickeln. Jedoch erschien es richtig, zuvor die Baulandpotenziale und die infrastrukturelle Ausstattung einerseits und die tatsächliche Verfügbarkeit von Baugrundstücken in der Gemeinde andererseits genauer zu betrachten.

Im Ergebnis zeigt sich, warum die Absichten der Gemeinde Breesen plausibel sind und sich daraus ein weitergehendes Planungserfordernis ableiten lässt, das zur Ausweisung von Bauland für den Wohnungsbau führt und damit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

4.4 Konzept zur Wohnbaulandentwicklung

Die Gemeinde Breesen hat in den vergangenen Jahren in ihrem Gemeindegebiet Wohnbauflächen entwickelt. Die Inanspruchnahme dieser Wohnbauflächen wurde durch die günstige geografische Lage des Gemeindegebietes, zu Angeboten der Freizeit und Erholung (Tollensetal) sowie die vorhandene dörfliche Infrastruktur begünstigt.

Auf Grund der spezifischen Planungssituation wird ausführlicher als üblich für Bebauungspläne auf die Gesamtgemeinde eingegangen, auch weil die Gemeinde keinen Flächennutzungsplan besitzt.

Für den Standort Breesen am Sportplatz liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser Standort lässt sich nicht entwickeln. Um dafür ein Äquivalent zu schaffen, weist die Gemeinde im Ortsteil Kalübbe neue Bauflächen aus. Die Herleitung der Planung erfolgt in den folgenden Kapiteln.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz“ wurde im November 2019 durch Beschluss der Gemeindevertretung das Aufhebungsverfahren eingeleitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss zu Bebauungsplan Nr. 3 erst nach Rechtskraft der Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Breesen gefasst werden kann.

Zunächst wird in dem nachfolgenden Punkt auf übergeordnete Planungen eingegangen, anschließend auf die ortskonkrete Situation in der Gemeinde.

5. Einordnung in übergeordnete Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft. Im LEP M-V werden die Flächen um Kalübbe als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

5.2 Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung

Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden wie Breesen, die keinen zentralörtlichen Status laut Landesplanung besitzen, ihre bauliche Perspektive entsprechend der notwendigen Eigenentwicklung herleiten und sicherstellen. Nachfolgend wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS, eingegangen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) - Planteil in der aktuellen gültigen Fassung von 2011 ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser dargestellt.

Die Gemeinde Breesen liegt gem. Abbildung 14 des RREP M-S, S. 33 innerhalb eines Bereichs der als ländlicher Raum, angrenzend an Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis, charakterisiert wird. Die Gemeinde grenzt an den Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg an. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung zum umliegenden Oberzentren Neubrandenburg, sowie zu den Grundzentren Altentreptow und Stavenhagen.

Zu einzelnen Programmsätzen, die nachfolgend kursiv markiert sind, bestehen zur Gemeinde Breesen und zu dieser Planung folgende Aussagen:

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren (Ziel der Raumordnung).“

Breesen ist kein zentraler Ort.

Der Umfang der Eigenentwicklung wird nachfolgend hergeleitet.

Dem Textteil der Begründung zum Programmsatz 4.1. (4) und (5) ist zu entnehmen, dass *„Zukünftige Ansiedlungspotenziale sind in erster Linie zur Stärkung der zentralen Orte einzusetzen. Grundzentren und Siedlungsschwerpunkte sollen in den dünn besiedelten ländlichen Bereichen durch Bündelung von Infrastruktur und Dienstleistung eine angemessene Grundausstattung vorhalten, die die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Bildung, Erholung und Freizeit in allen Teilräumen ermöglichen. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Im Rahmen der gewerblichen Entwicklung umfasst der Eigenbedarf die Erweiterung der ansässigen Betriebe, die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung (z.B. Handwerk) oder zur Strukturverbesserung dienen, sowie die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind (z.B. Rohstoffvorkommen) die Bauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu richten ist.“*

Die bestehenden, hier auch aufgeführten Einrichtungen der Daseinsvorsorge, sollen erhalten und stabilisiert werden.

Weiterhin heißt es als Begründung zu Programmpunkt 3.1.1 (2): *„Die Aufrechterhaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge bedarf gerade in den ausgedünnten und strukturschwachen*

Ländlichen Räumen der Erprobung und Einführung alternativer und flexibler Angebotsformen sowie der Umsetzung innovativer Modelle und Konzepte. Mindeststandards der Erreichbarkeit sind an die sich verändernden regionalen Gegebenheiten anzupassen. Vor dem Hintergrund der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge kommt auch dem Erhalt informeller, sozialer Netzwerke und der Förderung des ehrenamtlichen Engagements eine große Bedeutung zu. Zur Gewährleistung der Teilhabe der in den Ländlichen Räumen lebenden Menschen am Gesellschafts- und Arbeitsleben sollen insbesondere Erreichbarkeitsdefizite verringert, ein leistungsfähiger und effizienter ÖPNV vorgehalten sowie Informations- und Kommunikationstechnologien ausgebaut werden.“

In der Gemeinde Breesen gibt es aktuell einen Dorfladen, eine Kindertagesstätte, eine freiwillige Feuerwehr, ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Kirchgemeinde u.a.m. Diese Einrichtungen und Institutionen zeigen eine vergleichsweise stabile und lebendige „Grundversorgung“ und ein entsprechendes Gemeinschaftsleben an. Das soll stabilisiert und erhalten werden und gesichert werden.

Als Ziel wird im Programmpunkt 4.1. (6) formuliert: *„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“*

Die Baufläche dient der Abrundung der Ortslage. Es ist ein städtebauliches Konzept nachfolgend unter Punkt 11 erläutert.

Im Punkt 3.1.1(1) sowie (3) ist verankert, dass: *„Ländliche Räume sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.“*

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung des Ortes und der Gesamtgemeinde und befördert die Inwertsetzung der Bestandsstrukturen, der Funktionen des ländlichen Raumes, sowie der Elemente des regional typischen Siedlungsnetzes, einschließlich möglicher Chancen, die Revitalisierung historischer Anlagen, wie u.a. Gutshäuser und Parks, fortzusetzen.

5.3 Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinde hat über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (MSE) beantragt.

Das Amt für Raumordnung teilt in seiner Stellungnahme am 14.09.2020 mit:

„Im Ergebnis der Prüfung wird folgendes festgestellt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ für den Ortsteil Kalübbe der Gemeinde Breesen wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bereits im Jahre 2019 gegenüber angezeigt. Mit Schreiben vom 27.02.2019 erfolgte eine ausführliche landesplanerische Stellungnahme mit der Bekanntgabe der betroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Im Ergebnis der raumordnerischen Bewertung wurde festgestellt, dass das Vorhaben wesentlichen Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung entgegensteht, da das Gesamtvolumen des geplanten Wohnungsbaus den gemeindlichen Eigenbedarf deutlich übersteigt.

Zwischenzeitlich hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen in ihrer Sitzung am 12. November 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz“ aufzuheben und das entsprechende Verfahren hierzu durchzuführen, da eine Umsetzung des seit 2005 rechtswirksamen Plans nicht möglich ist. Hieraus ergibt sich eine neue Bewertung des Gesamtumfangs des geplanten Wohnungsbaus in der Gemeinde Breesen, welche nunmehr als räumlich angemessen zu bewerten ist und sich im Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfs bewegt.“

Das Amt für Raumordnung gibt eine positive Stellungnahme ab, da der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

5.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breesen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Nach §8 Abs. 2, Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbstständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde weist in dieser Planung nach, dass mit dieser Planaufstellung und den weiterhin bestehenden Satzungen, die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde geordnet vollzogen werden kann. Es wird nachfolgend auf bestehende Planungen eingegangen.

6. Bebauungspläne/ weitere Satzungen

6.1 Vorhandene städtebauliche Planungen

Die Gemeinde verfügt über zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

- | | |
|------------------------|---|
| Bebauungsplan
Nr. 1 | „Lindenweg“ im OT Kalübbe
- Kapazität 12 WE
Die Flächen sind belegt bzw. sind die Grundstücke verkauft, also ist kein Angebot für Bauwillige gegeben. Andererseits zeigt die Situation dieses Bebauungsplanes an, dass es eine Nachfrage an Baugrundstücken im Ortsteil Kalübbe gibt. |
| Bebauungsplan
Nr. 2 | „Wohngebiet Am Sportplatz“ im OT Breesen
- 16 Grundstücke angenommen
- Rechtskraft 2004; Umsetzung nicht begonnen
Die Gemeinde ist nicht in der Lage diesen Bebauungsplan zu realisieren. U. a. ist der Erschließungsaufwand durch die Gemeinde nicht leistbar. Das Potenzial wurde seit 15 Jahren nicht genutzt. Im November 2019 wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung das Aufhebungsverfahren eingeleitet. |

Die Gemeinde verfügt außerdem über rechtskräftige Innenbereichssatzungen für den Ortsteil Kalübbe und den Ortsteil Pinnow.

Für diese Innenbereichsgrundstücke ist die Situation baurechtlich geklärt. Jedoch ist keine bzw. kaum eine Verfügbarkeit von Baugrundstücken möglich. Die Steuerung durch die Gemeinde ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht gegeben. Es ist praktisch keine Reserve für Bauwillige der Gemeinde vorhanden.

6.2 Umgang der Gemeinde mit den Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Sportplatz“ im Ortsteil Breesen wird aufgehoben. Die Gemeindevertretung hat dazu am 12.11.2019 einen Beschluss gefasst und damit das notwendige Verfahren eingeleitet.

Das Baulandpotenzial wird hiermit verringert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 dient der Kompensierung dieses Potenzials.

Die Gemeinde nimmt Abstand von den Planungsgründen, die für den Bebauungsplan Nr. 2 galten.

7. Bestandsanalyse

Zunächst werden die charakteristischen Merkmale der Gemeinde dargestellt und die Ausgangslage zur Einwohnerentwicklung, zum Wohnungsbestand und den Baulandreserven aufgeführt. Auf Grund des fehlenden FNP wird dabei auf das Gesamtgemeindegebiet ausführlicher eingegangen.

7.1 Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Die Gemeinde Breesen mit ihren Ortsteilen und Wohnplätzen weist einen dörflichen Charakter auf und wird vorrangig zum Wohnen genutzt. Ansässig sind Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Unternehmen. Weiterhin prägen Anlagen der Energiewirtschaft das Gemeindegebiet.

Im Ortsteil Breesen befinden sich eine Kindertagesstätte mit Krippe sowie die Freiwillige Feuerwehr. Außerdem gibt es einen Nahversorger, Gemeinderäume und eine aktive Kirchengemeinde.

Durch die Ortsteile Breesen und Kalübbe verläuft die Kreisstraße K70. Das Gemeindegebiet ist durch Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen.

Sehenswürdigkeiten/ Touristische Bedeutung der Gemeinde

Zu den Sehenswürdigkeiten zählen das Gutshaus Pinnow, die Dorfkirchen in Pinnow und Breesen. Weitere wichtige historische Bauten sind die Gutshäuser in Breesen und Kalübbe.

Naherholungsmöglichkeiten

Diese sind durch Radfahren, Reiten, Wandern, Laufen etc. gegeben. Wasserwandermöglichkeiten gibt es z.B. in Klempenow. Der Tollensesee ist etwa 12 km entfernt. Kleinere Badeseen sind der Tüzer See und der Kastorfer See.

7.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Gemeindegebiet Breesen befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des Rücklandes der Seenplatte und ist der Großlandschaft „Unteres Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ zuzuordnen.

Dazu wird nachfolgend im Teil II weiter ausgeführt.

7.3 Nachbargemeinden

Direkte Nachbargemeinden sind Groß Teetzleben, Woggersin, Zirzow, Blankenhof, Mölln, Knorrendorf und Wildberg.

Auch die benachbarten Orte tragen dörflichen Charakter. Sie sind verkehrstechnisch teilweise nicht so gut angebunden.

Breesen gehört nach der raumordnerischen Zuordnung zum Nahbereich der Stadt Neubrandenburg. Die Stadtgrenze Neubrandenburgs und die Gemeindegrenze Breesen liegen an der geringsten Stelle etwa 2,5 km voneinander entfernt. Die Gemeinde Breesen grenzt direkt an den Stadt-Umland-Raum an. Die Umlandgemeinden Zirzow und Woggersin liegen

zwischen den beiden Orten. Die Gemeinde ist über diese Orte mit Neubrandenburg durch das Straßennetz auf kurzem Wege verbunden.

Die Zentralität Neubrandenburgs ist bestimmt durch die Zuordnung der Funktion eines Oberzentrums durch die Landesplanung in MV, ausgewiesen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS und im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).

In der Kreisstadt Neubrandenburg sind die Infrastruktureinrichtungen eines Oberzentrum vorhanden. Das sind vor allem Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Diese stehen dem Einzugsgebiet zur Verfügung. Die Einwohnerzahl Neubrandenburgs stabilisiert sich bzw. wächst in den letzten Jahren, insbesondere durch Zuzug aus dem umgebenden ländlichen Raum. Aktuell liegt die Zahl bei etwa 64.000 Einwohnern. (Stand: Dezember 2019, Quelle: Statistisches Amt M-V)

In der näheren Umgebung liegen die Grundzentren Altentreptow und Stavenhagen mit der entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 3 kompensiert die Wohnbauflächenangebote für die Eigenentwicklung, die der Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesen hat, der sich im Aufhebungsverfahren befindet.

8. Beschreibungen der Ortsteile der Gemeinde und Analyse des Wohnbaulandpotenzials

Die Ortsteile weisen eine stabile und lebendige Struktur auf. Wesentliche Gründe dafür sind die dörfliche Infrastruktur und die hier noch gegebene Versorgungssituation.

8.1 Breesen

Das Ortsbild wird durch die dominante Dorfkirche bestimmt. Die Ortslage ist durchgegrünt. Das traditionelle Dorfbild wird durch mehrgeschossigen Wohnungsbau und zentral gelegene Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Am Ortsrand befinden sich landwirtschaftliche Produktionsanlagen. Der historische Gutshof ist gegenwärtig noch in einer schwierigen baulichen Situation.

Maßgeblich prägen selbstgenutzte kleinteilige Wohnhäuser mit großen Gärten und Nebengelass das Ortsbild. Es gibt einige Geschoßwohnungsbauten.

Breesen ist historisch- strukturell ein typisches Guttdorf, dessen Bestandteile bis heute den Ort prägen.

Die Umgebung der ehemaligen Gutsanlage wird bestimmt durch landwirtschaftliche Produktionsstätten. Der Bereich weist unbebaute Flächen auf, deren Lage jedoch durch die Nähe der Produktionsanlagen determiniert ist. Die Ortsstruktur ist klar gegliedert in einen Wohnbereich und einen Produktionsbereich (um den ehemaligen Gutsbereich).

Durch die Nähe zu diesen Betrieben sind die aktuell freien unbebauten Flächen nicht für eine Wohnbebauung geeignet. Diese theoretische „Flächenreserve“ scheidet für die Nutzung als Wohnbauland aus nachbarschaftlichen Gründen aus.



Breesen, Dorfkirche



Dorfstraße



Nahversorger



Breesen, Dorfkirche



Gutshaus



Kindertagesstätte

Breesen liegt in einer Wasserfassung, die bei der räumlichen Entwicklung zu beachten ist.

Wohnbaulandpotenzial

Es gibt „theoretisch“ Einzelflächen, deren Verfügbarkeit durch die Gemeinde jedoch nicht steuerbar sind.

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist nicht umsetzbar und wird daher aufgehoben.

Fazit

Die Ortslage bietet keine verfügbaren Grundstücke.

Wasserefassung und der umfangreiche Bestand landwirtschaftlicher Anlagen begrenzen die räumliche Entwicklung für das Wohnen.

8.2 Kalübbe

Der Ortsteil Kalübbe ist durch straßenbegleitende Bebauung geprägt. Der strukturelle historische Mittelpunkt ist die Gutsanlage. Der Ort weist eine heterogene Wohnbebauung hinsichtlich der Gebäudeformen auf. Neben der Wohnfunktion gibt es in der bestehenden Ortslage (nicht in Nachbarschaft zum Plangebiet) einige Dienstleistungsunternehmen.



OT Kalübbe, Bereich der Gutsanlage



OT Kalübbe, Ortsrand Umspannwerk



Straße nach Breesen

In Kalübbe ist die relativ große Anzahl neuer bzw. sanierter Eigenheime auffallend. Zwischen Kalübbe und Breesen befinden sich Anlagen der Energieversorgung.

Wohnbaulandpotenzial

Aktuell sind keine Wohnbaugrundstücke verfügbar bzw. hat die Gemeinde keine Steuerungsmöglichkeiten.

Fazit

Die jüngere Vergangenheit zeigt die Nachfrage auf.

Die Schaffung von Bauland ist in diesem Ortsteil möglich. Es wird durch diesen Bebauungsplan das zukünftig entfallende Potenzial des Bebauungsplanes Nr. 2 kompensiert.

8.3 Pinnow

Der Ortsteil Pinnow wird bestimmt durch die grüne Mitte, die wesentlich durch die Gutsanlage (in Sanierung) und die Dorfkirche geprägt wird. Das harmonisch wirkende Ortsbild zeigt eine dörflich- historische Maßstäblichkeit, wobei dabei die großen Grundstücke in diesem Ortsteil bestimmend sind.



OT Pinnow, Gutsanlage



Dorfkirche

Wohnbaulandpotenzial

Einzelvorhaben umzusetzen wären theoretisch möglich, jedoch ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse eine Bebauung nicht steuerbar. Die Gemeinde hat keine Flächen. Es sind keine Anfragen bekannt.

Fazit

Die Ortslage Pinnow bietet keine Baugrundstücke, die für Neubauvorhaben aktuell verfügbar sind.

Eine bauliche Verdichtung würde das harmonische Ortsbild beeinträchtigen.

8.4 Fazit

Die Gemeinde Breesen verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauland. Alternativen wurden geprüft. In den Punkten 7.1 – 7.3 wurde auf die Situation in den Ortsteilen eingegangen.

9. Ortsentwicklung und Eigenentwicklung

9.1 Bevölkerungsentwicklung

Obwohl dieser Bebauungsplan die Kapazitäten des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde ersetzen wird, wird ausführlich auf die Eigenentwicklung eingegangen.

Die im Folgenden aufgeführten Daten und Zahlen wurden dem Statistischen Amt des Landes Mecklenburg-Vorpommern entnommen (www.statistik-mv.de) bzw. wurden durch das Bauamt zur Verfügung gestellt.

Breesen, mit 3 Ortsteilen (Breesen, Kalübbe, Pinnow), Gemeindeschlüssel: 13 0 71 016, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Einwohner, Stand 28.03.2018

Breesen	239
Kalübbe	167
Pinnow	139
Einwohner	545

Anzahl der Haushalte (Hochrechnung)

545 Personen	1,8 Personen/ Haushalte	= 303 Haushalte
5 % Eigenentwicklung		= 15,1 Haushalte

Aus der Eigenentwicklung kann ein Bedarf von 15 Haushalten abgeleitet werden.

Es nimmt allgemein die Wohnfläche pro Personen zu, aktuell etwa 45 m²/ Person. Die Anzahl der Personen/ Haushalt sinkt weiter gegenwärtig in MV aktuell etwa 1,8 P/HH.

9.2 Baugenehmigungen

Es wurden in der Vergangenheit kontinuierlich Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

9.3 Baulandreserven

Auf Grundlage der genannten Daten für die baurechtliche Sicherung von Wohnbauflächen könnte die Gemeinde Breesen innerhalb der Ortsteile Breesen, Kalübbe und Pinnow um insgesamt 15 -20 Wohngebäude ergänzt werden. Dieses Potential ist aktuell nicht umsetzbar.

Die vorhandenen unbebauten Parzellen sind für eine Neubebauung durch die Gemeinde nicht steuerbar. Sie befinden sich in privatem Einzeleigentum. Die Anzahl ist gering. Die Baulandreserve ist theoretisch und führt nicht zur Nutzung.

Zwischen den oben aufgezeigten potentiellen kleinteiligen Bauflächen im OT Breesen und der tatsächlichen Verfügbarkeit (kleinteiliges privates Eigentum) besteht ein Widerspruch, der zu einer Nichtbebauung/ Inanspruchnahme führt. Daher ist eine reine quantitative Betrachtung nicht ausreichend und dient nicht der gemeindlichen Entwicklung.

Der Bedarf an Wohnbauflächen aus dem Eigenbedarf lässt sich nicht abdecken.

9.4 Baulandausweisung für die Eigenentwicklung

Die Bevölkerungsbewegung zeigt eine positive Entwicklung. Vor allem die junge Bevölkerung und die Bevölkerung mittleren Alters wählt das Gemeindegebiet als Wohnstandort.

Diesen Entwicklungsschwung kann und möchte die Gemeinde aufrechterhalten bzw. fördern, indem sie weitere attraktive Baulandflächen ausweist. Die Gemeindevertretung hat deshalb einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung eines Bebauungsplanes gefasst.

10. Potenzialbereich Kalübbe

10.1 Standortentwicklung

Es wird beabsichtigt eine ca. 2,7 Hektar große Fläche im Süden der Ortslage Kalübbe für die Wohnnutzung zu erschließen und somit als „Allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln.

Mit dem Aufstellungsbeschluss möchte die Gemeinde auf die aktuellen Entwicklungen in der Bevölkerungsstruktur, der Bevölkerungsbewegung und den individuellen Anspruch innerhalb der Bevölkerung eingehen. Dies wurde bereits dargestellt.

An das Plangebiet grenzen westlich Park und Gutshof. Östlich grenzt der besiedelte Ortsbereich entlang der Dorfstraße an das Plangebiet.

Die Fläche weist folgende Vorteile auf bzw. verfügt über folgende Vorzüge:

- direkte Lage zum älteren besiedelten Bereich (bauliche Einordnung, integrierte Lage)
- Abrundung der Ortslage zur offenen Landschaft
- gute infrastrukturelle Ausstattung in der Gemeinde
- Lage zu weiteren touristischen Angeboten im Umland

Voruntersuchungen zeigen, dass die öffentliche Erschließung des beschriebenen Gebiets gesichert werden kann. Hierzu werden die beabsichtigten Baulandflächen technisch und verkehrlich an das öffentliche Netz angeschlossen. Das ist in der nachfolgenden Objektplanung zu vertiefen. Verkehrlich ist eine neue Anbindung an die Dorfstraße notwendig.

Die Fläche ist durch ihre Lage im Gemeindegebiet und zur Landschaft, durch ihre Größe und Anbindung an die öffentliche Erschließung, die für das beabsichtigte Entwicklungskonzept geeignetste Fläche im gesamten Gemeindegebiet.

Positive Auswirkungen auf die Gemeinde und das gemeindliche Umfeld können durch die Kombination von Bauland und individueller Bebauung erreicht werden.

Dies kann positive Effekte auf die Abwanderungsentwicklung (Bekannte/Verwandte bleiben in der Nähe) und das damit verbundene „Aussterben“ der ländlichen Orte haben.

Weitere Auswirkungen auf das Gemeindegebiet sind:

- Anpassung an gemeindliche Veränderungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel;
- Gewinnung von Neubürgern im Gemeindegebiet, z.B. Rückkehrer
- Steigerung der Lebensqualität aller Einwohner; Stärkung der Dorfgemeinschaft;
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur;
- Sicherung der drei Ortslagen mit den prägenden historischen Siedlungskernen;
- die stabilisierten Orte werden gewährleisten, dass auch die baukulturell bedeutsamen Gutsensembles in Breesen und Kalübbe erhalten und weiter saniert werden;
- Sicherung des traditionellen Siedlungsnetzes in der Region

10.2 Alternativenprüfung

Eine alternative Fläche, die für die Errichtung von Wohngebäuden geeignet wäre, ist aktuell im Gemeindegebiet nicht erkennbar.

10.3 Steuerung von Baulandflächenentwicklung / Bauleitplanung

Da die Gemeinde nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, kann sie die baulich-rechtliche Auseinandersetzung mit der gemeindlichen Baulandentwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB steuern. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen über die städtebauliche Ordnung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss ist durch die Gemeindevertretung gefasst worden.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde beachten, dass die Festsetzungen die beabsichtigte Entwicklung und Bebauung des zur Rede stehenden Gebiets reglementieren wird. Es ist für die Gemeinde wichtig, langfristig realisierbare Entwicklungen mit dem Instrument Bebauungsplan zu fördern und zu steuern. Sie will auf zukünftige Bevölkerungsentwicklungen, Siedlungswachstum und Bauausführungen reagieren.

Da es keine Alternativfläche gibt, die Gemeinde den Bedarf für Planung erkennt, ist die Notwendigkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gegeben.

11. Bestandssituation und das Konzept zum Bebauungsplan

Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die bis vor Kurzem mit Anlagen der landwirtschaftlichen Produktion bebaut war.

Es wird ein vorgeprägter Standort genutzt, der der Abrundung der Ortslage dient.

Die Fläche wird begrenzt durch die Kreisstraße, die benachbarte Bestandsbebauung und Flächen des denkmalgeschützten Parks in unmittelbarer Nähe.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, StALU MSE, teilt mit, dass keine landwirtschaftlichen Flächen überplant werden.

Es werden keine Gewässer in der Zuständigkeit des StALU MSE berührt. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Der Umweltbericht geht ausführlich auf die Bestandssituation ein.

Konzept

Die zukünftige Baufläche wird den neuen Ortsrand und damit die Abgrenzung zwischen Dorf und Landschaft bilden. Damit wird eine Aufwertung des Ortsbildes in diesem Teil von Kalübbe erfolgen und eine Klarstellung der Baustruktur der Ortslage.

Das Konzept geht von einem sparsamen Erschließungskonzept aus, jedoch soll das Gebiet an das vorhandene Dorf angebunden sein und neue Nachbarschaften ermöglichen.

Es ist eine Parzellengröße von ca. 1.000 bis 2.000 m² (überwiegend größere Grundstücke) vorgesehen, so dass unterschiedliche Ansprüche und Möglichkeiten beachtet werden, jedoch dabei auch ein Wohnen auf größeren Grundstücken, also Dorf typisch umgesetzt werden kann.

Der Ortsrand wird definiert durch einen breiten Vegetationsstreifen. Abstand mit Respekt zum Park wird gewahrt. Es gibt Wegebeziehungen.

Es ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen mit bis zu maximal zweigeschossigen Häusern. Diese Häuser orientieren sich an den Gebäudeformen, die in Kalübbe vorhanden sind. Die Gemeinde trifft entsprechende Festsetzungen.

Die Wohnbaufläche wird etwa 20.000 m² betragen. Es sollen 10 – 13 Parzellen entstehen.

Mit dem Standort wird eine Betriebsbrache überplant, die zuvor landwirtschaftliche Anlagen enthalten hatte.

Das Plangebiet fügt sich unmittelbar an bereits bebautes Gebiet an.

12. Erschließung und Medien

12.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Der Verkehrserschließung der künftigen Baugrundstücke im Baugebiet soll mit der Herstellung einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) und mit einer Anbindung an die Kreisstraße MSE 75 erfolgen. Dafür ist eine vertiefende nachfolgende Planung erforderlich.

Auf die Stellungnahme des Landkreises MSE, Straßenbaulastträgerschaft, wird unter Punkt 16 eingegangen. Hinweise sind für die nachfolgende Erschließungsplanung von Bedeutung.

Es wird ein Anschluss an die Dorfstraße (Flurstück 155) hergestellt.

Anschluss an die Kreisstraße

Für die Planstraße A ist in der Planzeichnung die an der Ausfahrt entstehende Sichtdreiecke mit den Sichtfeldern eingezeichnet, um darzustellen wie die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet gegeben ist.

Um die dauerhafte Freihaltung der Sichtdreiecke, an der Kreisstraße MSE 75, Abschnitt 20, zu gewährleisten müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Leuchtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

Diese Hinweise sind bei der noch zu erstellenden Straßenplanung zu beachten.

Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse wurde die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit 1,00m, die Augenhöhe eines LKW-Fahrers mit 2,00m und die des zu beobachtenden Fahrzeugs mit 1,00 m über der Fahrbahn angenommen. Innerhalb der Sichtfelder für die Haltesicht und Anfahrsicht wird die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt. Die dazu vorgeschriebenen Werte wurden aus den Tabellen 58 und 59 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entnommen.

Dabei wurde von der Tabelle 58 erforderliche Haltesichtweiten S_h :

- *Straßenkategorie = Erschließungsstraße angebaute Hauptverkehrsstraßen*
- $V_{zul} = 50 \text{ km/h}$

und von der „Tabelle 59: Schenkellänge I der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge:

- $V_{zul} = 50 \text{ km/h}$
- *Schenkellänge I = 70 m*

als Werte für die Nachweise der Sichtfelder genutzt.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Die innere Erschließung soll über eine „Erschließungsschleife“ erfolgen. Es soll eine Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die Trassierung der neuen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Planstraßen A, erfolgte auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06, für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug.

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Mindestbreite von 6 m festgesetzt. Für ausreichende Schleppkurven zur Befahrung, ist die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an einigen Stellen breiter dimensioniert.

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Kreisstraße. Auf die Wasserentnahmestelle wird im Punkt 12.2 eingegangen. Zu deren Erreichung wird der Anschluss an die Dorfstraße hergestellt.

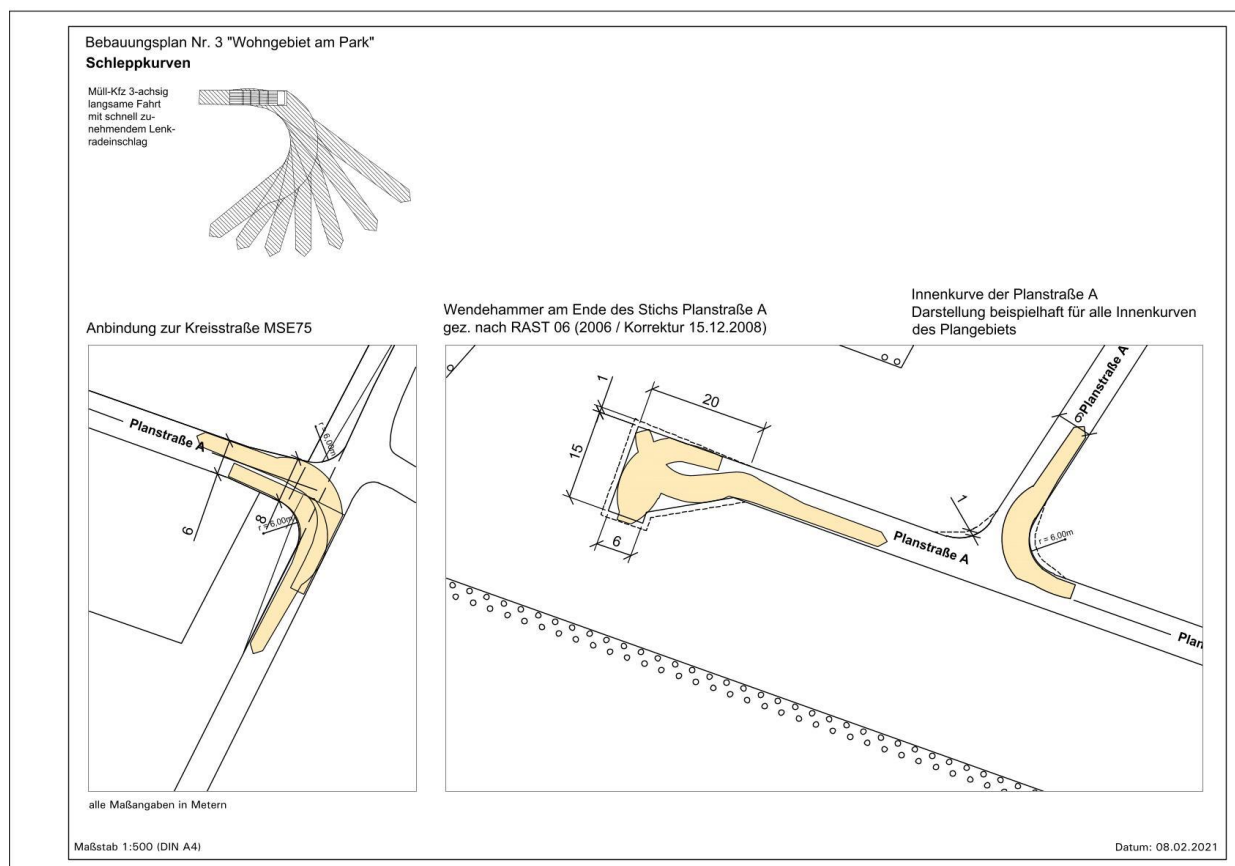


Abbildung 1: Darstellung der Schleppkurven im Plangebiet

Die Abbildung 1 zeigt im linken Bild die Einfahrt ins Plangebiet und das rechte Bild den Wendehammer für Lastkraftwagen mit einer Länge von ca. 9,5 m und die engste Kurve im Südwesten des Plangebiets mit einem Winkel von 85 Gon. Die Kurven im Nordwesten und Südosten weisen ein Winkel von 109 Gon und die Kurve im Nordosten einen Winkel von 98 Gon auf.

Stellplätze

Die Einfamilienhäuser sollen ihre Stellplätze auf den eigenen Grundstücken erhalten. Zusätzlich kann am Fahrbahnrand der inneren Erschließungsstraßen geparkt werden.

12.2 Medien

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an. Die Erläuterungen werden im Zuge der Beteiligung ergänzt.

Trinkwasserversorgung

Es ist der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

Die untere Wasserbehörde teilt in ihrer Stellungnahme mit:

„Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde/Stadt vorzunehmen.“

Die Zuständigkeit liegt bei der GKU Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ost Mecklenburg - Vorpommern im Auftrag des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow.

Häusliches Abwasser

Die untere Wasserbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 10. Dezember 2020 mit:

„Die Abwasserentsorgung ist somit durch den einzelnen Eigentümer sicherzustellen.“

Die Ortslage Kalübbe und damit auch das hier in Rede stehende Planungsgebiet ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers nicht öffentlich zentral erschlossen. Aus diesem Grund ist eine dezentrale Abwasserentsorgung über zulässige und ordnungsgemäße Abwasseranlagen (abflusslose Sammelgruben oder Kleinklaranlagen), welche den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen, erforderlich.

Um die Erschließung aus wasserwirtschaftlicher Sicht fachlich sicherzustellen und die Übernahme der Anlagen, nach Abschluss der Erschließungsbauarbeiten zu regeln, müssen die jeweiligen Grundstückseigentümer selbstständig mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin / Altentreptow vor Beginn der Planungen zur Erschließung, ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Abwasserentsorgung ist somit durch den einzelnen Eigentümer sicherzustellen.

Regenwasser/ Niederschlagsentwässerung

Die untere Wasserbehörde teilt in ihrer Stellungnahme mit:

„..., dass im Bebauungsplan ein verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung festzulegen ist.“

Ein verbindliches Konzept liegt dem Bebauungsplan bei.

Innerhalb des Plangebietes ist unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen (Regentonne). Ausnahmen sind gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist oder wenn ein entsprechender Kanalanschluss bereits vorhanden ist.

Es sind vergleichsweise große Grundstücke vorgesehen, welche als obere Schicht „Geschiebemergel der Hochflächen“ laut dem GIS des LUNG aufweist. Dieser Boden ist Schluff, sandig, wechselnd kiesig und steinig, gering tonig und lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser zu.

Bereitstellung von Löschwasser

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung notwendig. Im Norden des Plangebietes wird ein Löschwasserteich neu angelegt (Flurstück 147/1). Die Erschließung erfolgt über das öffentliche Wegeflurstück 155, das an die festgesetzte Verkehrsfläche angrenzt und im Norden in die Kreisstraße mündet, sowie durch die Erschließungsstraße im Plangebiet.

Entwässerung/ Dränage

Das StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 06.10.2020 mit:

„Daher gebe ich zu bedenken, dass die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet bleiben muss. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.“

Die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss für landwirtschaftliche Technik sicher gestellt bleiben.“

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist stabil abgesichert. Das Unternehmen E.DIS Netz GmbH wurde beteiligt. Es wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Bei Umverlegungen sind rechtzeitig entsprechende Anträge vorzulegen.

Im Planungsgebiet befindet sich ein Trafo, der außer Betrieb gesetzt wurde.

Das Trafogebäude bleibt erhalten.

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Ortslage Kalübbe erschlossen.

Müllentsorgung

Über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist die Firma Remondis beauftragt.

Beheizung

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 (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden (erlaubnispflichtig) und -kollektoren (anzeigepflichtig) 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.

13. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

13.1 Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

13.2 Lärm

Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Die Flughafen Neubrandenburg Trollenhagen GmbH weist in der Stellungnahme vom 01.04.2019 darauf hin, „dass sich das Projekt im Anflugbereich befindet und daher entsprechende Schallemissionen zu erwarten sind.“

Die 50Hertz Transmission GmbH weist in der Stellungnahme vom 05.10.2020 daraufhin, dass sich in der Nähe zum Geltungsbereich das Umspannwerk Altentreptow Süd befindet.

In der Stellungnahme heißt es:

„Zum Umspannwerk:

Der Betrieb des Umspannwerkes ist kontinuierlich, d. h. die zu erwartenden Emissionen sowie Immissionen sind tags- und nachts gleichbleibend, anzusetzen. Derzeitig ist der BImSchG-genehmigte Endausbau des Umspannwerkes noch nicht vollständig umgesetzt, so dass hier noch weitere Emittenten (bereits in der Schallprognose berücksichtigt) zum Endausbau installiert werden sollen.

In der zum BImSchG-Genehmigungsverfahren eingereichten Schallprognose werden die Richtwerte nach TA-Lärm an den Immissionsorten sicher eingehalten.“

14. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

14.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig.

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß §4 Abs. 2 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss von Nutzungen erfolgt, um den geplanten Charakter für das „Wohnen auf dem Lande“ zu gewährleisten. Gartenbaubetriebe und Tankstelle sollen in diesem Gebiet nicht entstehen. Andererseits soll die beabsichtigte Nutzungsmischung insbesondere mit Dienstleistungsangeboten bzw. nicht störenden Betrieben ermöglicht werden bzw. gesichert sein.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird nicht ausgeschlossen. Eine umfangreiche Entwicklung von Ferienwohnungen ist jedoch nicht absehbar.

Maß der baulichen Nutzung

Für alle Baufelder wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.

Gebäudehöhe

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als maximale Traufhöhe werden 6,50 m festgesetzt.

In Abhängigkeit von der Traufhöhe sind unterschiedliche Dachneigungen zulässig.

Für Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 4,00 m wird eine maximale Dachneigung von 40° festgesetzt.

Für Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 6,50 m wird eine maximalen Dachneigung von 25° festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. (Höhenbezugssystem DHHN 2016).

Damit soll an die benachbarte Bebauung angeknüpft werden. Die Ortslage ist durch eine in der Geschossigkeit heterogene Bebauung gekennzeichnet. Ziel ist es, die Gesamthöhe der Gebäude auf ein etwa gleiches Maß festzulegen und die neue Bebauung dem Bestand in Kalübbe anzupassen.

14.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der geplanten Typik der Ortserweiterung. Die Erreichung dieses Ziels wird gemeinsam mit der Parzellengröße abgesichert.

Baulinien/Baugrenzen

Es werden keine Baulinien festgesetzt.

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen bilden das jeweilige Baufenster. Es ist auf den großen Grundstücken eine flexible Standortwahl gewollt.

14.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)

Es werden Verkehrsflächen festgesetzt:

- als Straßenverkehrsfläche; Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Dazu wird ein Regelprofil dargestellt als Hinweis für den Ausbau für den Zweirichtungsverkehr in der Ausbaubreite von 5,50m. Die Verkehrsfläche soll eine Breite von 6,00 m erhalten.

Die Mischverkehrsfläche soll eine barrierefreie Erschließung gewährleisten.

14.4 mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21)

Parallel zur Straße Kreisstraße MSE 75 wird eine Trasse für Leistungsrechte festgesetzt.

Für den Fall der Umverlegung von Leitungen wird eine Trasse an der östlichen Geltungsgrenzlinie parallelverlaufend zur Kreisstraße festgesetzt.

14.5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Es werden private Grünflächen festgesetzt.

Die Grünfläche ist als private Grünfläche festgesetzt, da sie nur einen begrenzten Personenkreis dient. Für deren Gestaltung/ Bepflanzung sind Festsetzungen getroffen.

14.6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich festgesetzt.

Die Fläche für Versorgungsanlagen wird festgesetzt, um die Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

14.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden aus dem Umweltbericht übernommen und festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Das Trafo ist zu erhalten.
- V3 Vor Abriss/Umbau der Stallruine ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle Quartiere während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Arbeiten anzuleiten. Er 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. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.
- V4 Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung ist der 01.09 bis 15. 03

Kompensationsmaßnahmen

Die dingliche Sicherung (Eintrag im Grundbuch Spalte 2 Abteilung II) durch den Eigentümer, die Kostenübernahme und Durchführung der Maßnahme sind zu regeln. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet ebenfalls diese Regelungen.

- M1 Auf den Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind die vorhandenen Gehölze, insbesondere die Bäume; zu erhalten und eine Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen aus ortsansässigen Baumschulen (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M3 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 20.500 Punkten sind 8.200 m² Feldgehölz gemäß Punkt 2.13 „Anlage von Feldgehölzen“ der HzE auf einem Flurstück außerhalb des Plangebietes zu entwickeln und dinglich zu sichern. Hier sind zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft standortheimische Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze zu pflanzen. Folgende Pflanzen werden verwendet: Heister der Arten Stieleiche (*Quercus robur* 12 Stck), Vogelkirsche (*Prunus avium* 12 Stck), Holzbirne (*Pyrus communis* 15 Stck), Holzapfel (*Malus sylvestris* 12

Stck), Eberesche (15 Stck Sorbus aucuparia), 85 Stück Schlehe (Prunus spinosa), 260 Stück Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), 265 Stück Schneeball (Viburnum opulus), 75 Stück Weißdorn (Crataegus laevigata), 110 Stück Strauchhasel (Corylus avellana), 150 Stück Brombeere (Rubus fruticosus), 225 Stück Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), 195 Stück Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), 225 Stück Hundsrose (Rosa canina). Anforderungen für die Anerkennung: nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP). Folgende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll eingehalten werden: Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren; Nachpflanzungen von Bäumen bei Ausfall, Heister und Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall; bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen; Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen; Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren. Folgende Vorgaben der Unterhaltungspflege sind zu befolgen: Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Mindestflächengröße 1.000 m², maximal 2,0 ha Alternativ werden 20.500 Ökopunkte erworben.

CEF – Vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

- CEF 1 Möglicher Verlust von Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in der Schuppenruine ist zu ersetzen. Es ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an einen der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- CEF 2 Möglicher Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Schuppen ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an zwei der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 2 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

14.8 Baugestaltung Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Dächer

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind Satteldach, Walmdach sowie Flachdach zulässig:

Dachdeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Die Eindeckung soll eine nicht-glänzende Oberfläche erhalten.

15. Hinweise

Zu den nachfolgenden Belangen werden Hinweise in die Planzeichnung bzw. in die Begründung aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen (Hinweise, die sich aus der Beteiligung ergeben).

15.1 Baudenkmalpflege

In der Peripherie des Plangebietes befinden sich gemäß der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgende Baudenkmale:

- DM_596_1 Gutshaus mit Kalübbe 29
- DM_596_2 Wirtschaftshaus, Kalübbe 30
- DM_596_3 Park, Kalübbe 29;31/32

Umgebungsschutz der Bau- und Einzeldenkmale

Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt ist, bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bedarf das Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung usw., wird gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V diese Entscheidung mit dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die denkmalrechtliche Genehmigung nach Abs. 1 ersetzen.

15.2 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, siehe nachfolgende Karte.

Es gilt: Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen „BD“) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG-M). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte

sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M- V).

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V hat nachfolgende Karte zur Kenntnis gegeben.



Quelle: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, 27.03.2019

15.3 Altlasten und Bodenschutz

Es gilt allgemein, dass bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen ist. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

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 der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben 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 Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Die beim Abriss der Gebäude abfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG). Auf die Einhaltung der Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), insbesondere bezüglich der getrennten Sammlung sowie Übergabe an einen zugelassenen Entsorger zur Vorbereitung der Wiederverwendung bzw. zwecks Recyclings (§ 8 ff. GewAbfV) wird verwiesen. Für Asbestabfälle, die als gefährliche Abfälle eingestuft sind gelten neben den gefahrstoffrelevanten Vorschriften die Nachweispflichten gemäß § 50 ff. KrWG in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachwV).

16. Sonstige Hinweise

16.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Im Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Allgemein gilt: Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V, S. 713) gesetzlich geschützt:

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

16.2 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in M-V nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

16.3 Verkehr – Untere Straßenverkehrsbehörde

Die untere Straßenverkehrsbehörde gibt den Hinweis, dass

„bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.

Des Weiteren ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Bestätigung in 2-facher Form vorzulegen.“

16.4 Verkehr – Straßenbaulastträger

Die Erschließung soll über eine Zufahrt von der Kreisstraße MSE 75 im Abschnitt 20 aus erfolgen. Die Anbindung und deren Ausbildung benötigen die Zustimmung des Straßenbaulastträgers, SG Tiefbau. Das erfolgt in der nachfolgenden vertiefenden Planung durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit der Gemeinde Breesen.

16.5 Hinweise zum Umgang mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind bei Bauarbeiten zu beachten und nach deren Abschluss vollständig wiederherzustellen.

Ebenso ist auf eventuell dort vorhandene Drainagesysteme zu achten, deren Funktionstüchtigkeit gewährleistet bleiben muss.

16.6 Hinweise zur Trafotransportstrecke von der 50Hertz Transmission GmbH

Der Schwerlastverkehr muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein und der Straßenquerschnitt der Kreisstraße K 75 muss beibehalten werden. Dies gilt auch für eventuelle Bepflanzungen.

16.7 Hinweise zu Gewässern II. Ordnung in der Umgebung des Planbereiches

Zwischen Gewässern 2. Ordnung und den baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen des Plangebietes ist ein lichter Abstand von 7 m einzuhalten.

17. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	22.325 m ²
Maßnahmenfläche	2.101 m ²
Verkehrsfläche	2.645 m ²
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	2.707 m ² (2,7 ha)

Anlage:

Teil II, Umweltbericht

Artenschutzfachbeitrag (AFB)

Teil II

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“

Teil II

Umweltbericht Entwurf

über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park"

Stand 06/21

Inhaltsverzeichnis Teil II

1. Einleitung	5
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	5
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	5
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	6
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	8
2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)	10
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	10
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	14
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	14
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	15
2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	15
2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	15
2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	16
2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	16
2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	16
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	16

2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3.	Zusätzliche Angaben.....	23
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	23
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	24
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2018)	6
Abb. 2:	Planung (Grundlage © GeoBasis-DE/M-V 2020)	7
Abb. 3:	Bestand.....	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geplante Nutzungen	6
Tabelle 2:	Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume	8
Tabelle 4:	Biotoptypen siehe Bestandskarte	13
Tabelle 5:	Flächen ohne Eingriff	19
Tabelle 6:	Unmittelbare Beeinträchtigungen	20
Tabelle 7:	Versiegelung und Überbauung	21
Tabelle 8:	Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 5	22
Tabelle 9:	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen	23

Anlagen

Anlage 1	Bestandskarte
Anlage 2	Konfliktkarte

1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

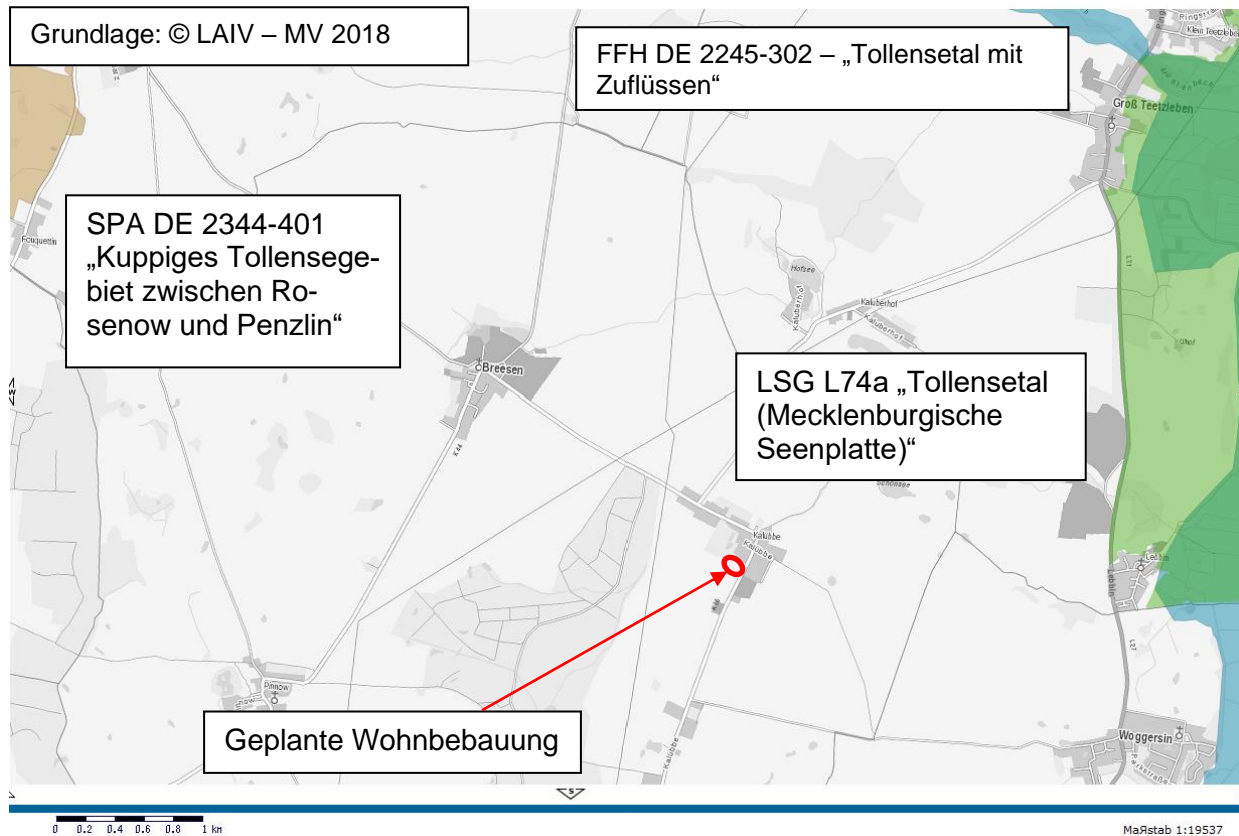
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die ca. 2,7 ha große, ehemalige landwirtschaftliche Anlage, soll zukünftig dem Wohnen dienen. Es ist geplant, die Fläche als „Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4, maximal zweigeschossiger Bebauung sowie einer zulässigen Versiegelung von 60 % (zulässige Überschreitung wurde nicht ausgeschlossen), mit Verkehrsflächen und Anpflanzungen zu erschließen. Vier Ahorn sollten zur Erhaltung festgesetzt werden. Außer eines Backsteintrafos und einer schuppenähnlichen Ruine sind keine Gebäude vorhanden. Das Trafo ist noch in Funktion. Die Ruine wird beseitigt. Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m ²	davon m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Wohngebiet GRZ 0,40	22.332,00		82,49
davon			0,00
Bauflächen versiegelt		13.399,20	0,00
Bauflächen unversiegelt		8.932,80	0,00
Verkehrsflächen	2.637,00		9,74
Anpflanzfestsetzung	2.102,00		7,76
	27.071,00		100,00

Abb. 1: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2018)



1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

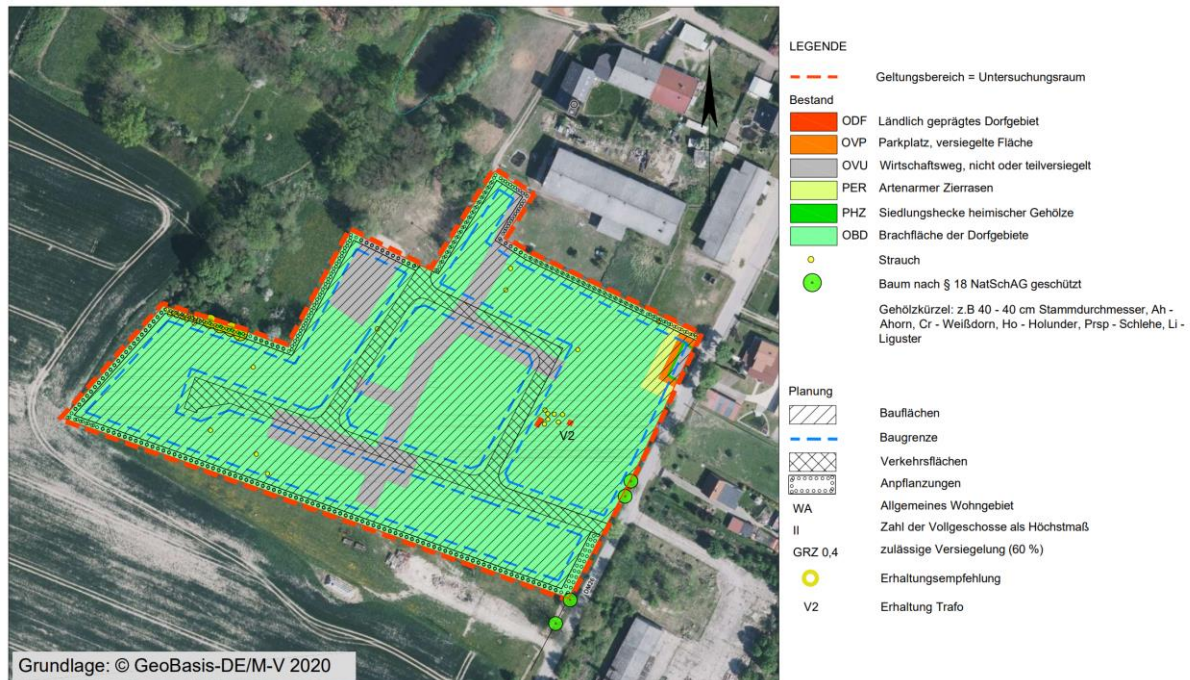
Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Es handelt sich um:

1. Immissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) werktags durch Transporte und Bauaktivitäten,

2. Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch Baustellenbetrieb, Lagerflächen und Baustelleneinrichtung.

Abb. 2: Planung (Grundlage © GeoBasis-DE/M-V 2020)



Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet und stellen sich folgendermaßen dar:

1. Flächenversiegelungen,
2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
3. Beseitigung von potenziellen Habitaten von Tieren.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufgrund der Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. durch Wohnen verursachte Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Es werden die in Tabelle 2 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. In der Stellungnahme des Landkreises vom 10.12.20 wurden keine Einwände zu den unten stehenden Vorschlägen sowie zum AFB und dessen Grundlagen erhoben.

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Flora	Fauna	Boden/Wasser	Luft/ Klima	Landschaftsbild	Kulturgüter	ggf. betroffene Schutzgebiete
UG = GB zgg. nächste Wohnbebauung, Begehungen	UG = GB, Biotoptypenkartierung, Erfassung der Baumstandorte	UG = GB, Relevanzprüfungen, Potenzialanalysen für Vogelarten, Fledermäuse je 1 Begehung, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	UG = GB, vorhandene Informationen	UG = GB vorhandene Informationen	UG = GB zgg. Umkreis von 500 m, vorhandene Informationen, Begehungen, Kartenauswertungen	UB = GB, Begehungen, vorhandene Informationen	Keine Untersuchungen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich der Planung

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde dem Umweltbericht beigelegt.

Weitere Grundlage sind die § 18 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Bäume.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.

Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S.

503, 613), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,

- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

→ Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete, enthält aber nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das B- Plan Gebiet befindet sich etwa 8 km nordwestlich von Neubrandenburg, am südwestlichen Ortsrand von Kalübbe, unmittelbar südlich der Gutsanlage sowie unmittelbar westlich der Kreisstraße 75 zwischen Zirzow und Breesen auf aufgegebenem landwirtschaftlichem Gelände.

Südwestlich und südlich des Plangebietes erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen. Unmittelbar südlich schließt ein regelmäßig befahrener Lagerplatz an. 400 m westlich gelangt man an die Nordgrenze einer großen Waldfläche die sich Richtung Süden ausbreitet und Wasserflächen und Gräben enthält. Im Nordwesten schließen sich Grünland und Feldgehölz an. Nördlich grenzt der Gutspark, der einen Teich enthält, an sowie Wohnbebauung. Östlich verläuft die Kreisstraße, an welche sich Wohnbebauung anschließt.

Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der umgebenden Nutzungen, insbesondere seitens der Kreisstraße, der Landwirtschaft und der Wohnbebauung. Die Umsetzung der Planung wird nur geringe Erhöhungen von Immissionen nach sich ziehen, weil die zukünftige Wohnfunktion des Plangebietes der Umgebungsbebauung anzupassen ist.

Flora

Fast die gesamte Fläche ist mit Landreitgras bewachsen. Im Südwesten befindet sich dichter homogener Brennnesselbestand. Große Bereiche sind noch als Versiegelungen zu erkennen. Das ganze Gelände ist aufgrund der vorherigen Nutzung verdichtet. Im Bereich der Erhaltungsfestsetzung wachsen Schlehen und 4 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Ahorn. Auf der Fläche verteilt sind vereinzelte Holunder und Weißdorn. An der Straße verläuft eine Ligusterhecke entlang eines unbefestigten Parkplatzes und einer Plattenfläche. Hier befindet sich eine kleine Fläche Rasen. Ein Backsteintrafohäuschen und eine mit Holunder fast gänzlich überwachsene schuppenähnliche Ruine aus

verputztem Ziegel mit defektem Dach sind die einzigen Gebäude im Geltungsbereich. Das Trafo bleibt erhalten.

Fauna

Das dicht verschlossene und in Nutzung befindliche Backsteintrafohäuschen sowie die mit Holunder überwachsene, offene, gemauerte mit einem desolaten Dach versehene Schuppenruine machen die Gebäude des Plangebietes aus. Keller sind nicht vorhanden. Der Trafo bleibt erhalten. Die zu betrachtende Ruine lässt kein Potenzial an Fledermausquartieren erkennen, insbesondere kein Winterquartier- oder Wochenstubenpotenzial. Der die Ruine umschließende Holunder verdeckt Einflugmöglichkeiten und bietet Prädatoren Deckung. Das Innere der Ruine ist nicht temperaturstabil und wechselfeucht. Die wenigen zugänglichen Spalten im Fassade- Dachbereich sind Sommerquartiersmöglichkeiten. Um als Winterquartiere zu dienen sind diese Hohlräume nicht witterungsbeständig genug und nicht frostsicher.

Die Ruine bietet Nischenbrütern potenzielle Brutmöglichkeiten. Hinweise darauf sind nicht vorhanden.

Der Baumbestand in Form der 4 Ahorn sowie der Schlehenbewuchs bleiben erhalten und werden nicht in die Konfliktbetrachtung einbezogen.

Die wenigen, auf dem Gelände verteilten Holunder und Weißdorn stehen Gebüschbrütern als potenzielles Bruthabitat zur Verfügung.

Die ruderale Staudenflur ist im Südwesten dicht mit Brennnesseln und auf dem Rest der Fläche mit hoch aufgewachsenem Landreitgras bestanden. Die fehlende Strukturierung der Fläche, die Beunruhigung durch umgebende Nutzungen und die eintönige floristische Artenausstattung lässt auf fehlendes Potenzial für Bodenbrüter schließen.

Wegen des verdichteten nicht grabbaren, aufgrund anfallenden Sickerwassers, klimatisch ungünstigen Bodensubstrates, fehlender Offenstellen und fehlender Strukturierung sowie wegen des dichten Bewuchses und streunender Haustiere wird kein Potenzial für das Vorkommen der Zauneidechse gesehen.

Das nächstgelegene potenzielle Laichgewässer befindet sich, in Form eines Teiches im Gutspark, ca. 73 m nördlich des Plangebietes. Geeignete Landlebensräume sind mit den umliegenden Gehölzen außerhalb des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet ist mit seinen verdichteten, fremdstoffbelasteten und bindigen Böden, der strukturlosen Vegetationsdecke sowie der Beunruhigung durch benachbarte Nutzungen und Haustiere als Landlebensraum eher ungeeignet. Die Lage des Teiches als potenzieller Fortpflanzungsstätte für Amphibien im Kontext mit weiteren Laichhabitaten, Landlebens- und Transferäumen in der Umgebung des Plangebietes, lässt auf eine geringe Wahrscheinlichkeit einer Hin- und Rückwanderung über das Plangebiet schließen. Von relevanten Vorkommen von Amphibien in Landlebensräumen wird nicht ausgegangen.

Als Lebensraum für die Arten Fischotter und Biber sowie für die Artengruppen Falter, Käfer, Libellen, Weichtiere, Fische, ist das Plangebiet aufgrund fehlender Wirts- und

Futterpflanzen, Habitate, Vernetzung bzw. aufgrund Beunruhigung durch die unmittelbar angrenzende Bebauung, Infrastrukturen und Nutzungen ungeeignet.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2345-3 wurden im Jahr 2014 ein besetzter Horst des Weißstorches, zwischen 2007 bis 2014 mindestens ein jedoch im Jahr 2015 kein besetzter Horst des Seeadlers, von 2011 bis 2013 mindestens vier Brut- und Revierpaare des Rotmilans, zwischen 2008 bis 2016 neun Brutplätze des Kranichs und zwischen 1990 und 2017 vier Beobachtungen des Eremiten verzeichnet. Für das MTB liegen positive Nachweise auf Fischotteraktivitäten vor.

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil hoch aufwachsendes Landreitgras sowie Bennnesseln. Schreitvögel wie Kranich und Weißstorch meiden solche Flächen. Die Arten bevorzugen kurzrasiges Grünland zur Nahrungssuche. Dies gilt auch für den Rotmilan, der die siedlungsnahen Bereiche meidet. Der Seeadler benötigt fisch- und wasser vogelreiche Binnen- und Küstengewässer größer 5 ha als Nahrungshabitate. Die Gegebenheiten im Plangebiet werden den Ansprüchen der im MTB vorkommenden Groß- und Greifvogelarten an ein Bruthabitat, nicht gerecht und sind auch nicht als Nahrungsfläche geeignet. In der Nähe des Vorhabens befindet sich kein Horst. Somit wird nicht eingehender auf die Arten eingegangen. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet.

Boden

Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung gestört und von Fremdstoffeinträgen geprägt. Noch 2007 waren Fahrhilfen und Ställe auf dem Gelände vorhanden (Abb. 3). Es liegt eine heterogene Bodenzusammensetzung vor. Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht im Plangebiet und im weiten Umkreis aus Lehmen und Tieflehmen die im Plangebiet sickernwasserbestimmt sind.

Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht >10 m unter Flur an und ist, aufgrund der Mächtigkeit und Bindigkeit des Deckungssubstrates, vor eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

Klima

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den kleinflächigen Gehölzbestand und die Siedlungsrandlage geprägt. Die wenigen Gehölze üben eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage und der Nähe zur Kreisstraße vermutlich eingeschränkt.

Abb. 3: Bestand

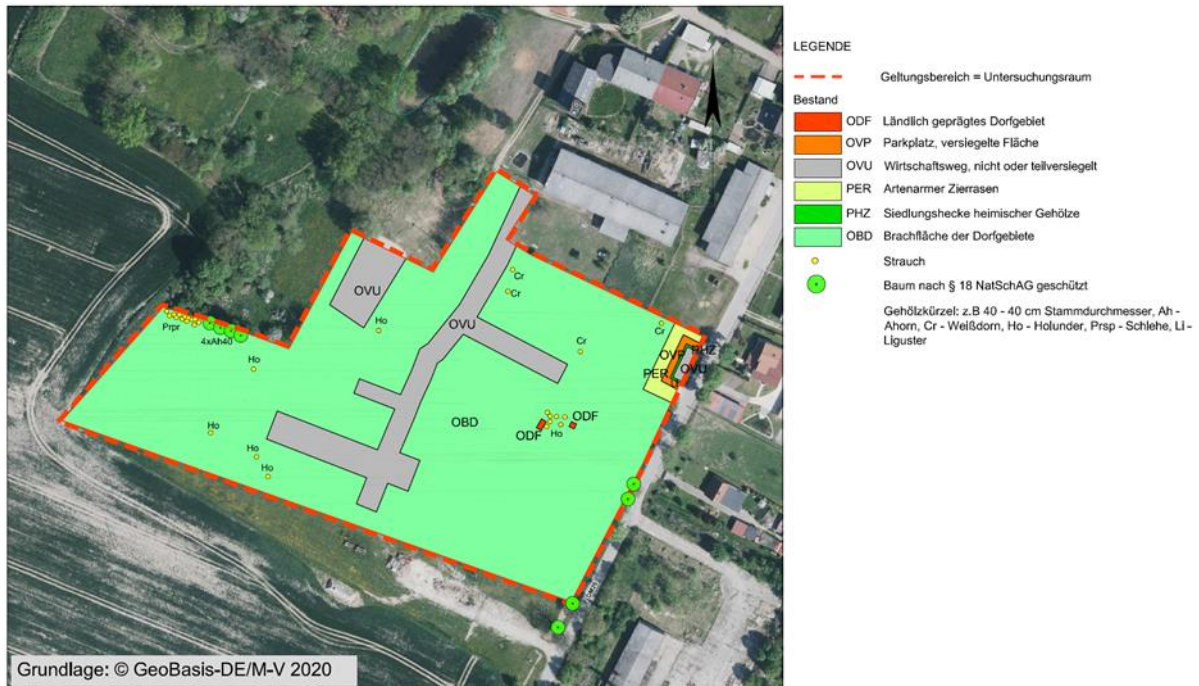


Tabelle 3: Biotoptypen siehe Bestandskarte

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
PHZ	Siedlungshecke heimischer Gehölze	25,00	0,09
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	23.069,00	85,22
PER	Artenarmer Zierrasen	269,00	0,99
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	3.591,00	13,27
OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche	99,00	0,37
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	18,00	0,07
		27.071,00	100,00

Landschaftsbild/Kulturgüter

Das Plangebiet entstand in der letzten Eiszeit als Teil der Grundmoräne die nördlich der Pommerschen Hauptendmoräne gebildet wurde. Es liegt im Landschaftsbildraum V 6 – 4 „Chemnitz – Breesener Hochfläche“ mit der Bewertung mittel bis hoch und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Kalübbe und ist kaum bewachsen. Als ehemalige landwirtschaftliche Anlage hat sie Brachecharakter und stellt keine Bereicherung für den Landschaftsraum dar. Es ergeben sich wechselseitige Einblicke in die Landschaft und zurück auf die Vorhabenfläche. Im Plangebiet befinden sich zwei Bodendenkmale. Weitere Erläuterungen dazu sind dem Punkt 14.2 der Begründung zu entnehmen. Nördlich liegt der denkmalgeschützte Guts-park.

Natura – Gebiete

Natura -Gebiete sind in der Nähe des Vorhabens nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als anthropogen vorbelastete Landwirtschaftsbrache bestehen bleiben.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Der 2,7 ha große nur zum Teil versiegelte Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich.

Flora

Es wird überwiegend Brache der Dorfgebiete beseitigt und im Bereich der unversiegelten Bauflächen durch Gärten sowie im Bereich der Anpflanzfestsetzungen durch Gehölze ersetzt.

Fauna

Die möglichen Verluste von einzelnen Holunder -und Weißdorngebüschchen verursachen einen geringen Eingriff in die Brutplatzfunktion von Vogelarten der Gebüsche. Die 4 Ahorn am südlichen Plangebietsrand sollten zur Erhaltung festgesetzt werden. Damit bleibt potenzieller Baumbrüter- und Fledermauslebensraum erhalten. Das Backsteintrafo ist fest verschlossen und in Nutzung. Das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten ist unwahrscheinlich. Auch die schuppenähnliche Ruine zeigt keine Anzeichen von Brutgeschehen. Hinweise auf Fledermausvorkommen waren nicht zu erkennen. Das

Backsteintrafo bleibt erhalten. Der Abriss der Schuppenruine wird im Winter vorgenommen. Laut von der uNB mit Schreiben vom 10.12.20 bestätigtem Artenschutzfachbeitrag sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine Verbotsstatbestände und somit keine Konflikte mit §44 Abs1 des BNatSchG zu erwarten.

Boden/Wasser

Zusätzliche Versiegelungen beeinträchtigen die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion. Etwa im Jahr 2000 wurden alle mit OVU bezeichneten Flächen beräumt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt verringert sich, da große Flächen versiegelt werden. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum Wohngebiet verursacht geringe Erhöhungen von Lärm - und Geruchsimmissionen.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung.

Die beim Bau und bei der Pflege der Anlage anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind daher keine Auswirkungen auf die Umwelt infolge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird, der Wohnnutzung entsprechend, aufgewertet.

Es werden kaum Gehölze entfernt. Dagegen werden städtebauliche Missstände beseitigt. Die geplanten Gebäudekubaturen sollten sich nicht wesentlich von denen der umgebenden Bebauung unterscheiden. Die Beseitigung von nicht festgesetzten Gehölzen zieht keinen Verlust von landschaftswirksamen Strukturen nach sich. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrandbereich ist. Das

Landschaftsbild und der Gutsпарк werden nicht beeinträchtigt. Die Bodendenkmale sind gemäß Begründung Punkt 14.2 zu behandeln.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung von Kalübbe. Es werden nur geringe zusätzlichen Wirkungen erwartet. Daher kommt es nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Wenn alle Gehölze beseitigt werden die nicht zur Erhaltung festgesetzt sind und alle Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt werden, kommt es zur geringfügigen Aufwärmung von Flächen und somit zur Beeinträchtigung des Kleinklimas im Plangebiet. Die vorgesehene Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Das geplante Vorhaben ist nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Es gibt im Umfeld des Vorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Neuversiegelungen zu geringen Gehölzverlusten sowie ggf. zu Beeinträchtigungen gebäude- und gebüschbewohnender Arten kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Das Trafo ist zu erhalten.
- V3 Vor Abriss/Umbau der Stallruine ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle Quartiere während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Arbeiten anzuleiten. Er 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. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.
- V4 Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung ist der 01.09 bis 15. 03

Kompensationsmaßnahmen

M1 Auf den Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind die vorhandenen Gehölze, insbesondere die Bäume; zu erhalten und eine Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen aus ortsansässigen Baumschulen (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beeresträucher) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beeresträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M3 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 20.500 Punkten sind 8.200 m² Feldgehölz gemäß Punkt 2.13 „Anlage von Feldgehölzen“ der HzE auf einem Flurstück außerhalb des Plangebietes zu entwickeln und dinglich zu sichern. Hier sind zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft standortheimische Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze zu pflanzen. Folgende Pflanzen werden verwendet: Heister der Arten Stieleiche (*Quercus robur* 12 Stck), Vogelkirsche (*Prunus avium* 12 Stck), Holzbirne (*Pyrus communis* 15 Stck), Holzapfel (*Malus sylvestris* 12 Stck), Eberesche (15

Stck Sorbus aucuparia), 85 Stück Schlehe (*Prunus spinosa*), 260 Stück Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), 265 Stück Schneeball (*Viburnum opulus*), 75 Stück Weißdorn (*Crataegus laevigata*), 110 Stück Strauchhasel (*Corylus avellana*), 150 Stück Brombeere (*Rubus fruticosus*), 225 Stück Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), 195 Stück Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), 225 Stück Hundsrose (*Rosa canina*). Anforderungen für die Anerkennung: nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP). Folgende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll eingehalten werden: Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren; Nachpflanzungen von Bäumen bei Ausfall, Heister und Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall; bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen; Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen; Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren. Folgende Vorgaben der Unterhaltungspflege sind zu befolgen: Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Mindestflächengröße 1.000 m², maximal 2,0 ha
Alternativ werden 20.500 Ökopunkte erworben.

CEF – Vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

CEF 1 Möglicher Verlust von Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in der Schuppenruine ist zu ersetzen. Es ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an einen der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 2 Möglicher Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Schuppen ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an zwei der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 2 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 2,7 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

Die Planung eines Wohngebietes auf ehemaligem landwirtschaftlichen Betriebsgelände erzeugt nur geringe betriebsbedingte Wirkungen. Die oben genannten Wirkzonen sind daher vom Vorhaben nicht betroffen.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biototyps:	laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Dies sind die Anpflanzfestsetzungen, die unversiegelten Bauflächen auf Siedlungsbrache, deren ökologischer Wert sich durch die Planung (Hecken; Gärten) nicht ändert sowie die Biototypen ohne ökologischen Wert.

Tabelle 4: Flächen ohne Eingriff

Biototyp	Planung	Fläche in m ²
OBD	Anpflanzfestsetzungen	1.891,00
	unversiegelte Bauflächen	7.621,20
PER	Anpflanzfestsetzungen	43,00

	unversiegelte Bauflächen	90,40
OVU	Anpflanzfestsetzungen	168,00
	unversiegelte Bauflächen	1.164,40
OVP	ohne ökologischen Wert	99,00
ODF	ohne ökologischen Wert	18,00
		11.095,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen von Siedlungsbrache durch Bauflächen und Verkehrsflächen zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 5: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
PHZ	versiegelte Bauflächen	15,00	1	1,5	0,75	16,88
	unversiegelte Bauflächen	10,00	1	1,5	0,75	11,25
OBD	versiegelte Bauflächen	11.431,80	1	1,5	0,75	12.860,78
	Verkehrsflächen	2.125,00	1	1,5	0,75	2.390,63
PER	versiegelte Bauflächen	135,60	0	1	0,75	101,70
OVU	versiegelte Bauflächen	1.746,60	0	0,2	0,75	261,99
	Verkehrsflächen	512,00	0	0,2	0,75	76,80
		15.976,00				15.720,02

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben wirkt nicht über den Bereich des Plangebietes hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen von Siedlungsbrache durch versiegelte Bauflächen und Verkehrsflächen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 6: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
PHZ	versiegelte Bauflächen	15,00	0,5	7,50
OBD	versiegelte Bauflächen	11.431,80	0,5	5.715,90
	Verkehrsflächen	2.125,00	0,5	1.062,50
PER	versiegelte Bauflächen	135,60	0,5	67,80
OVU	versiegelte Bauflächen	1.746,60	0,5	873,30
	Verkehrsflächen	512,00	0,5	256,00
		15.966,00		7.983,00

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Das Vorhaben betrifft keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Durch das Vorhaben werden keine, laut Roter Liste M- V und Deutschlands, gefährdete Populationen von Tierarten geschädigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 7: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 5

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotop- beseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt.HzE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt.HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
15.720,02		0,00		7.983,00		23.703,02

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Diese sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Tabelle 8: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Anpflanzfestsetzungen	2.102,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,50	1.051,00
Pflanzungen auf den Grundstücken	4.597,60	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,50	2.298,80
Feldgehölz extern	8.200,00	2,50	0,00	0,00	0,00	2,50	1,00	20.500,00
								23.849,80

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 23.703 m²

Kompensationsflächenumfang: 23.850 m²

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Der Eingriff ist ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Grundlagen hinzugezogen.

- die Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Stand 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten auf. Alle notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten und den vorliegenden Unterlagen entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Die Gemeinde nutzt dabei die folgenden Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Überwachungsmaßnahme:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und CEF - Maßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Funktionsfähigkeit der Maßnahmen vorlegen. Der Zugang zu den Flächen und zum Gebäude welche der Umsetzung der CEF – Maßnahmen dienen, ist zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

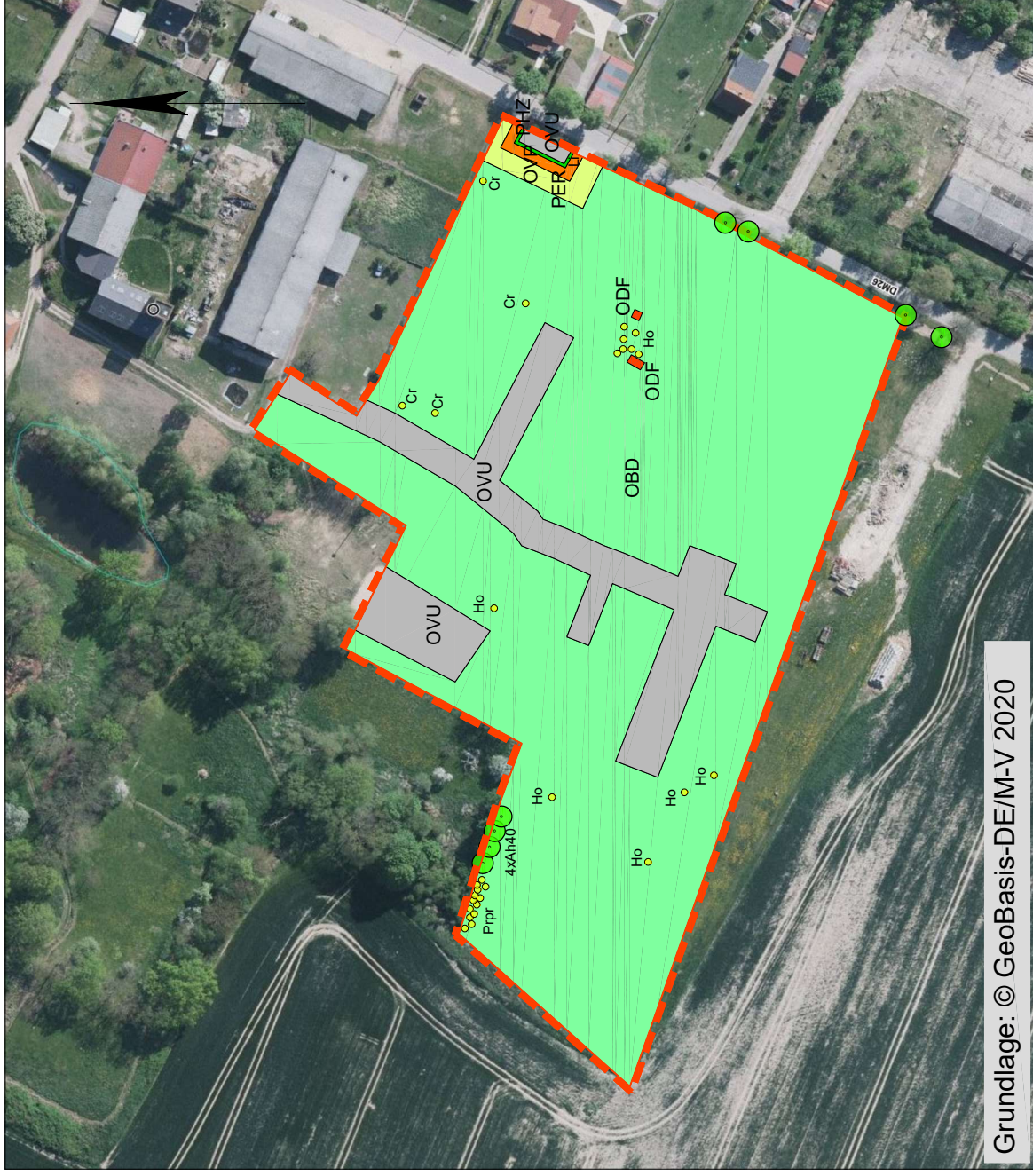
3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V

B-Plan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen OT Kalübbe Bestandsplan - Biotoptypen



LEGENDE

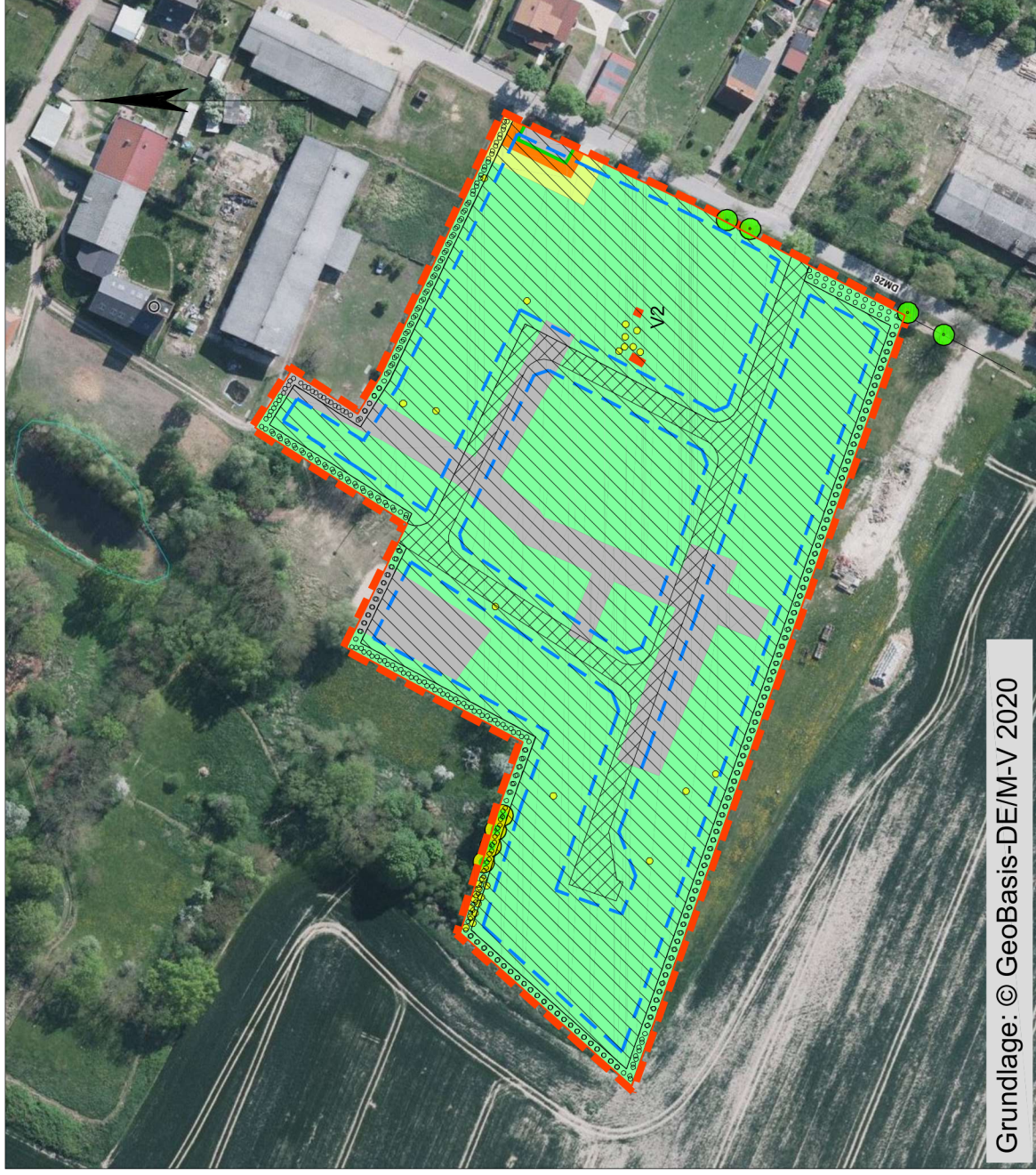
- - - Geltungsbereich = Untersuchungsraum
- Bestand**
- ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet
- OVP Parkplatz, versiegelte Fläche
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- PER Artenarmer Zierrasen
- PHZ Siedlungshecke heimischer Gehölze
- OBD Brachfläche der Dorfgebiete
- Strauch

Baum nach § 18 NatSchAG geschützt

Gehölzkürzel: z.B 40 - 40 cm Stammdurchmesser, Ah - Ahorn, Cr - Weißdorn, Hö - Holunder, Prsp - Schlehe, Li - Liguster

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020

B-Plan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen OT Kalübbe Konfliktplan - Biotoptypen



LEGENDE

- Geltungsbereich = Untersuchungsraum
- Bestand
- ODF Ländlich geprägtes Dorfgebiet
- OVP Parkplatz, versiegelte Fläche
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- PER Artenarmer Zierrasen
- PHZ Siedlungshecke heimischer Gehölze
- OBD Brachfläche der Dorfgebiete
- Strauch
- Baum nach § 18 NatSchAG geschützt

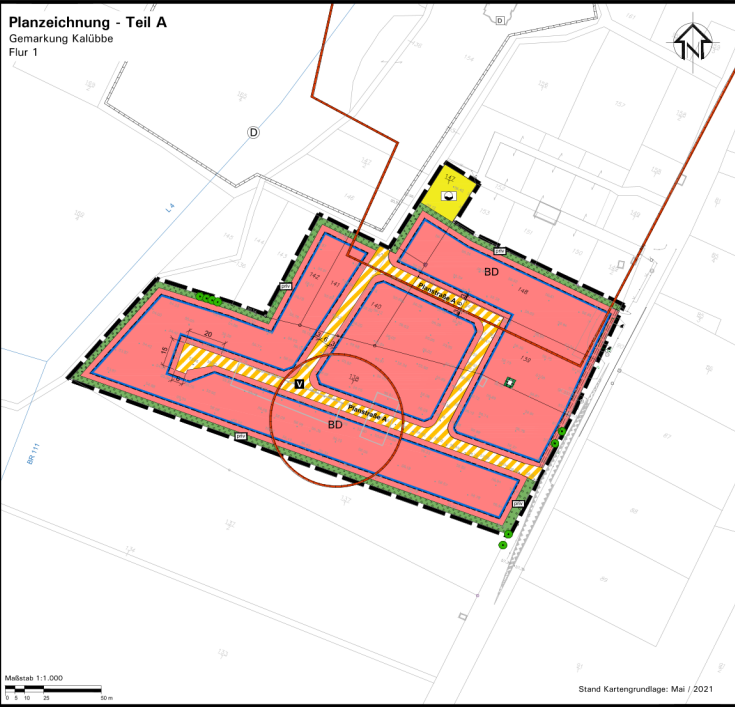
Gehölzkürzel: z.B 40 - 40 cm Stammdurchmesser, Ah - Ahorn, Cr - Weißdorn, Ho - Holunder, Prsp - Schlehe, Li - Liguster

- Planung
- Bauflächen
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Anpflanzungen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,4 zulässige Versiegelung (60 %)
- Erhaltungsempfehlung
- V2 Erhaltung Trafo

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE BREESEN ORTSTEIL KALUBBE über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngbiet am Park"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1733) sowie des § 86 der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der OGH durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngbiet am Park", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen.



Text - Teil B

- Planungspolitische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauO) zum Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngbiet am Park"**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 4 BauVO)**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und § 5 BauVO sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 1.16 BauVO
 - Für alle Bauten sind eine Errichtungsgrenze, eine Errichtungshöhe (unter Berücksichtigung der zulässigen Ausbauten) und ein zulässiges Erdgeschossmaß zu bestimmen. Diese sind in den Angaben der Art der baulichen Nutzung anzugeben.
 - Als Höhenmaß wird eine volle Vollgeschosses festgesetzt.
 - Als Traufhöhe (TH) gilt die Maß zwischen der unteren Errichtungsgrenze (unterer Bereich) und der zulässigen Ausbauten. Die Traufhöhe ist in den Angaben der Art der baulichen Nutzung anzugeben.
 - Als maximale Traufhöhe werden 3,50 m festgesetzt.
 - Für Gebäude mit einer Traufhöhe bis zu 4,00 m wird eine maximale Dachneigung von 40° festgesetzt.
 - Für Gebäude mit einer Traufhöhe bis zu 6,50 m wird eine maximale Dachneigung von 25° festgesetzt.
 - Bebauungs- und Baugesamte Oberbau- und nicht oberbau Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)**
 - Es sind eine offene Bauweise gemäß § 122 Abs. 2 BauVO festzusetzen.
 - Baugesamte Es werden Baugesamte festgesetzt.
 - Verkehrliche besondere Zweckbestimmung**
 - Es wird eine Verkehrliche besondere Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Verkehrsbereitiger Flächen festgesetzt.
 - Grünflächen**
 - Es wird eine private Grünfläche festgesetzt.
- Geh-, Fahr- und Fußwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauO)**
 - Auf der in der Planzeichnung durch Pfeile bestimmten Flächen ist Leitungsnetz für Gärten der Leitungsanbieter festgesetzt.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauO)**
 - Vergleichenmaßnahmen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauO)
- Flächen für Versorgungszwecke**
 - Fläche für Löschwasserversorgung
 - Fußradfläche
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Bewässerung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Pflanzen**
 - Umgrenzung des öffentlichen Geltungsbereichs
 - mit Leitungsnetzen an bestehende Flächen

- PLANZEINERKLÄRUNG**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO
	Offenes Wohngebiet	§ 4 BauVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO
	0-4 Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauVO
	I-A Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauVO
	SD Satteldach	
	WO Wändeldach	
	FD Flachdach	
	TH Traufhöhe	
	40° - 45° Dachneigungswinkel	
	Bauelemente, Bauebenen, Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO
	offene Bauweise	§ 122 BauVO
	Baugesamte	§ 23 Abs. 3 BauVO
	Verkehrliche Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO
	Verkehrliche besondere Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: verkehrsbereitiger Bereich	
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauO
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauO
	Flächen für Versorgungszwecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauO § 14 Abs. 2 BauVO
	Fläche für Löschwasserversorgung	
	Fußradfläche	
	Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauO
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauO
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Bewässerung	§ 9 Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6 BauO
	Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauO
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - Ruhe / Fundament aller Bestandsgebäude
 - Bestandsfläche nach DIN/VDI 6
 - Flächennutzungsplan mit Nummer
 - Mastküte / Bebauung
 - Grüne der öffentlichen Grünflächen für die Konzeptionsmaßnahmen K3 (CE) und K4 (CE)
 - Gewässer / Ordnung
- Nachrichtliche Übernahme**
 - § 9 Abs. 6 BauO**
 - Einzelanlagen luftbewegter Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 6 BauO)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkschutz unterliegen
 - Bestandteile
 - Umgrenzung von Flächen, die vor der Bebauung erhalten sind (Schutzfläche)

- Verfahrensmerkmale**
 - Die Gemeindevertretung Breesen hat am 13.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauO die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park" beschlossen. Die Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2017 in Mitbestimmung des Amtes Treptower Tolenseewinkel "Amtsamt" und im Internet unter www.stadt-altentreppow.de über den Link „Bekanntmachungen“ öffentlich bekannt gemacht.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle im Maßstab 1:17000 LPO M-V bereitgestellt worden.
 - Bereits, den Bürgermeister
 - Die von der Planung beherrschten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 27.02.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Bereits, den Bürgermeister
 - Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 10.09.2020 gemäß § 12 Abs. 2 BauO eingeleitet.
 - Die von der Planung beherrschten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 10.09.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 10.09.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 10.09.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 10.09.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 10.09.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 10.09.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 10.09.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die erneute Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 12 Abs. 2 BauO eingeleitet.
 - Die von der Planung beherrschten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der erneute Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung, der Umweltbericht und der AFB sowie wesentliche bereits vorgelegene Umweltverträglichkeitsprüfung wurden durch die Gemeindevertretung am gemäß § 9 Abs. 2 BauO in der Form von bis einschließlich während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Vorberatung im Amt Treptower Tolenseewinkel, Bauamt, Rathausstraße 1 in 17087 Ahrenshoop ausgearbeitet und auf der Internetseite des Amtes zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung auf jeden Fall schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am öffentlich bekannt gemacht worden.
 - Der kostenmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der legitimen Darstellung der Grenzsetzung gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur möglich erfolgt, da die rechtsverbindliche Ferturke im Maßstab 1:..... vorliegt. Ergänzungsarbeiten können nicht eingeleitet werden.
 - Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ nach Nebenbestimmungen und Hinweisen gemäß § 34 Abs. 2 BauO ergangen. Ergänzungsarbeiten wurden beantragt.
 - Die Begründung Nr. 3 "Wohngbiet am Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text-Teil B sowie der Begründung, der Umweltberichte und der AFB sowie wesentliche bereits vorgelegene Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Maßstab 1:..... in der Form von während der Öffentlichkeitsbeteiligung am 13.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 13.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 13.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 13.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 13.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 13.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngbiet am Park", die Begründung und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Maßstab 1:17000 LPO M-V wurden am 13.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauO umzirkelt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1733)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3749)
- Gesetz der Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuchs (Baugesetzbauführungsgesetz - AB-BauO M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVBl. M-V S. 615, 618)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung) in der Fassung vom 12.12.1990 (GVBl. M-V S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 200 Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1238)
- Gesetz der Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Bundesnaturschutzführungsgesetz - BNatSchG M-V) vom 21. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPLG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 803), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 571), S. 870, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstades baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WaldAV M-V) vom 20. April 2005
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V S. 383, 392)
- Gesetz zum Schutz vor erheblichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 2 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVBl. M-V S. 362)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz der Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 177), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 467)
- Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Ob. Stand: 15. Dezember 2008

Heuputzungen der Gemeinde Breesen

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer fassungsrechtlichen Form zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans.

Schnitt Planstraße A

Maßstab: 1:100

Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden: Bestandsbebauung nicht gewerblich genutzte Halle Ostlage Kalübbe
Im Süden: Landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten: Kreisstraße MSE 75
Im Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche Parkanlage

Größe des B-Plan-Gebietes: ca. 2,7 ha

Übersichtslageplan

ERNEUERTE ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngbiet am Park"

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngbiet am Park"
Flurstück 139, 140, 141, 142 und 147/1

Auftraggeber:	Gemeinde Breesen der Bürgermeister am Amt Treptower Tolenseewinkel Tel.: 039603 2330
Architekt:	städtebauliche Planung: Jutta brunn architektur+stadtplanner architekten 17 Johanneisenstraße 1, 17036 Neubaarzen Tel.: 0395 36317-52
Planmaß:	M 1:1.000 (DIN A3)
Datum:	03.08.2021

Gemeinde Breesen

Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“

Beteiligung

(vom 24.08.2020 bis 25.09.2020)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- A. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr.
- B. Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- C. Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegung

Gemeinde Breesen Bebauungsplan Nr. 3 “Wohngebiet am Park”

Anlage zur Behördenbeteiligung

Übersicht über eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

A. Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / Amt	Schreiben vom	Inhalt			berücksichtigt			zur Kenntnis genommen
			Anregung/ Bemerkungen	keine Anregung	Hinweise	ja	nein	teilweise	
01	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	14.09.2020		x					x
02	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Bauamt/ Kreisplanung Bauleitplanung	10.12.2020	x		x	x			x
02a	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Bauamt/ Kreisplanung Bauleitplanung Aus der frühzeitigen Beteiligung	29.05.2019	x		x	x			x
03	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	06.10.2020			x	x			x
04	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit	Keine Stellungnahme abgegeben							
05	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V	Keine Stellungnahme abgegeben							
06	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	14.09.2020		x					x

Nr.	Behörde / Amt	Schreiben vom	Inhalt			berücksichtigt			zur Kenntnis genommen
			Anregung/ Bemerkungen	keine Anregung	Hinweise	ja	nein	teilweise	
07	Landesamt für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen	11.09.2020		x	x	x			x
08	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V	16.09.2020		x	x	x			x
09	Landesforst M-V -Anstalt des öffentlichen Rechts- Forstamt Stavenhagen	30.09.2020		x					x
10	Bergamt Stralsund	Keine Stellungnahme abgegeben							
11	Straßenbauamt Neustrelitz	15.09.2020		x					x
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3	14.09.2020		x					x
13	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung	Keine Stellungnahme abgegeben							
14	e.dis AG	Keine Stellungnahme abgegeben							
15	GDMcom	15.09.2020		x	x	x			x
16	GASCADE Gastransport GmbH	28.09.2020			x	x			x
17	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	01.10.2020		x					x
18	50Hertz Transmission GmbH	05.10.2020			x	x			x

Nr.	Behörde / Amt	Schreiben vom	Inhalt			berücksichtigt			zur Kenntnis genommen
			Anregung/ Bemerkungen	keine Anregung	Hinweise	ja	nein	teilweise	
19	IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern	12.10.2020		x					
20	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	Keine Stellungnahme abgegeben							
21	Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“	16.09.2020			x	x			
22	Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern	29.09.2020			x	x			
23	Bauernverband MV	14.10.2020	x		x	x			
24	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V Geschäftsstelle Neubrandenburg	07.10.2020		x	x	x			
25	BUND M-V	Keine Stellungnahme abgegeben							
26	NABU M-V	Keine Stellungnahme abgegeben							

B. Nachbargemeinden

Nr.	Nachbargemeinde	Schreiben vom	Inhalt			berücksichtigt			zur Kenntnis genommen
			Anregung/ Bemerkungen	keine Anregung	Hinweise	ja	nein	teilweise	
N1	Gemeinde Groß Teetzleben über Amt Treptower Tollensewinkel	Keine Stellungnahme abgegeben							
N2	Gemeinde Wildberg über Amt Treptower Tollensewinkel								
N3	Gemeinde Knorrendorf über Amt Stavenhagen								
N4	Gemeinde Mölln über Amt Stavenhagen								
N5	Gemeinde Blankenhof über Amt Neverin								
N6	Gemeinde Zirzow über Amt Neverin								
N7	Gemeinde Woggersin über Amt Neverin								

C. Öffentlichkeit

Nr.	Öffentlichkeit	Schreiben vom	Inhalt			berücksichtigt			zur Kenntnis genommen
			Anregung/ Bemerkungen	keine Anregung	Hinweise	ja	nein	teilweise	
	Keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit								

Gemeinde Breesen

Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB


Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1,


und Abstimmung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB


Beteiligung vom 24.08.2020 – 25.09.2020

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
01.	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung</p> <div style="text-align: center;">  <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte</p> </div> <p><small>Amt für Raumordnung und Landesplanung · Helmut-Just-Str. 4 · 17036 Neubrandenburg</small></p> <p>Amt Treptower Tollensewinkel Fachbereich II Bau Ordnung und Soziales Rathausstraße 1 17087 Altentreptow</p> <p><u>per E-Mail</u></p> <p>Bearbeiter: Manfred Sasse Telefon: (0395) 777 551-107 E-Mail: manfred.sasse@ afrms.mv-regierung.de Mein Zeichen: AFRL MS D1 ROK-Reg.-Nr.: 4_004/19 Datum: 14.09.2020</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetzes – BüGembe- teilG M-V vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258) sowie Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V (Anzeigeerlass) v. 22. Januar 2020 (Amtsblatt M-V S. 51)</p> <p>Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgi- sche Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.</p> <p>Folgende Unterlagen haben vorgelegen: - Anschreiben des Planungsbüros stadtbau.architekten Neubrandenburg vom 10.09.2020 - Vollmacht der Gemeinde Breesen/Amt Treptower Tollensewinkel vom 03.09.2020 - Planentwurf M 1:1.000, Stand 12.05.2020 - Begründung mit Artenschutzfachbeitrag, Stand 12.05.2020</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung wird folgendes festgestellt:</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ für den Ortsteil Kalübbe der Gemeinde Breesen wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bereits im Jahre 2019 gegenüber angezeigt. Mit Schreiben vom 27.02.2019 erfolgte</p> <hr/> <p>Hausanschrift: Helmut-Just-Str. 4 17036 Neubrandenburg</p> <p>Telefon: (0395) 777 551-100 Telefax: (0395) 777 551-101 E-Mail: poststelle@afrms.mv-regierung.de</p>	<p>Die Landesplanerische Stellungnahme wird zur Kenntnis gegeben. Diese Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Es werden einleitende Sätze formuliert.</p> <p>Die Gemeinde hat das notwendige Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Sportplatz“ 2019 eingeleitet. Dadurch ist der Bebauungsplan Nr. 3 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
01.	<p data-bbox="280 177 804 209">Amt für Raumordnung und Landesplanung</p> <p data-bbox="1093 268 1115 288">2</p> <p data-bbox="387 323 1111 421">eine ausführliche landesplanerische Stellungnahme mit der Bekanntgabe der betroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Im Ergebnis der raumordnerischen Bewertung wurde festgestellt, dass das Vorhaben wesentlichen Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung entgegensteht, da das Gesamtvolumen des geplanten Wohnungsbaus den gemeindlichen Eigenbedarf deutlich übersteigt.</p> <p data-bbox="387 421 1111 539">Zwischenzeitlich hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen in ihrer Sitzung am 12. November 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz“ aufzuheben und das entsprechende Verfahren hierzu durchzuführen, da eine Umsetzung des seit 2005 rechtswirksamen Plans nicht möglich ist. Hieraus ergibt sich eine neue Bewertung des Gesamtumfangs des geplanten Wohnungsbaus in der Gemeinde Breesen, welche nunmehr als räumlich angemessen zu bewerten ist und sich im Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfs bewegt.</p> <p data-bbox="387 576 1093 616">Der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p>  <p data-bbox="387 730 577 767">Christoph von Kaufmann Leiter</p> <p data-bbox="387 842 1102 879">nachrichtlich: - Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung (per E-Mail) - Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, Referat 360 (per E-Mail)</p>	<p data-bbox="1272 475 2040 531">Es wird mitgeteilt, dass der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag										
02.	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat</p>  <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg</p> <hr/> <p>Gemeinde Breesen über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow</p> <p>Regionalstandort /Amt /SG Waren (Müritzkreis)/Bauamt /Kreisplanung</p> <p>Auskunft erteilt: Cindy Schulz</p> <p>E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de Zimmer: 3.32 Vorwahl: 0395 Durchwahl: 57087-2453 Fax: 0395 57087 65965 Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de</p> <table border="0" data-bbox="387 687 1075 751"> <tr> <td>Ihre Nachricht vom</td> <td>Mein Zeichen</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>Ihr Zeichen</td> <td>4226/2020-502</td> <td>10. Dezember 2020</td> </tr> </table> <p><u>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen</u></p> <p>hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“ beschlossen.</p> <p>Als ersten Verfahrensschritt führte die Gemeinde bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diente vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten. Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 29. Mai 2019 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungs- und umweltrechtliche Belange hingewiesen.</p> <p>Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Schreiben des von der Gemeinde Breesen zur Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB bevollmächtigten Planungsbüro stadtbau.architekten^{mb} vom 09. September 2020 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <hr/> <p>Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <table border="0"> <tr> <td>Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritzkreis) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-65906 IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN</td> <td>Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin</td> <td>Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz</td> <td>Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg</td> </tr> </table>	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum	Ihr Zeichen	4226/2020-502	10. Dezember 2020	Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritzkreis) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-65906 IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin	Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden zunächst einleitende Absätze formuliert.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt wurde, um die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzufragen.</p> <p>Dazu wurde vom Landkreis am 29. Mai 2019 eine Stellungnahme abgegeben, auf die verwiesen wird. Diese Stellungnahme ist hier direkt am Anhang unter der laufenden Nr. 2a eingefügt.</p>
Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum										
Ihr Zeichen	4226/2020-502	10. Dezember 2020										
Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritzkreis) Telefon: 0395 57087-0 Fax: 0395 57087-65906 IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin	Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg									

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02.	<p style="text-align: center;">Seite 2 des Schreibens vom 10. Dezember 2020</p> <p>Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Breesen, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Mai 2020) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Am südwestlichen Ortsrand von Kalübbe beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 10 - 13 neuen Baugrundstücken.</p> <p>Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Der o. g. Bebauungsplan wird im vollumfänglichen zweistufigen Planverfahren aufgestellt. Nicht, wie in der Begründung unter Punkt 2.1 ausgeführt, im beschleunigten Verfahren. Die Begründung ist insofern an das tatsächlich durchgeführte Aufstellungsverfahren anzupassen.</p> <p>Grundsätzlich sind in der Begründung nach § 2a BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens sowohl die Grundgedanken und Leitziele sowie die den Bebauungsplan prägenden Festsetzungen und ihre wesentlichen Auswirkungen darzulegen.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 BauGB ist entsprechend anzuwenden.</p> <p>Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB also grundsätzlich eine Begründung beizufügen. Sie spiegelt das Ergebnis der gemeindlichen Abwägung auch hinsichtlich der im Umweltbericht bewerteten Umweltauswirkungen auf jeweils aktuellem Stand wider.</p> <p>Die Planunterlagen sind insofern an das tatsächlich durchgeführte Aufstellungsverfahren insbesondere um einen Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB zu ergänzen. Der Verfahrensschritt nach § 4a Abs. 3 BauGB ist durchzuführen.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 14. September 2020 liegt mir vor. Auf Grund des mittlerweile gefassten Aufhebungsbeschlusses der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz“ entspricht der o. g. Bebauungsplan im Ergebnis danach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der <u>Satzungsbeschluss zu o. g. Bebauungsplan Nr. 3 erst nach Rechtskraft der Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2</u> der Gemeinde Breesen zu fassen ist, da der Bebauungsplan Nr. 3 ansonstern auf Grund entgegenstehendem Recht nicht genehmigungsfähig wäre.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).</p>	<p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>zu 1.</p> <p>Zunächst wird ein einleitender Absatz formuliert.</p> <p>Zu a. Die Begründung wird angepasst. Der Bebauungsplan wird im vollumfänglichen zweistufigen Planverfahren aufgestellt.</p> <p>Zu b. Die Begründung wird angepasst und ergänzt. Es werden die Grundgedanken und Leitzeile dargelegt.</p> <p>Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Anlage 1 BauGB wird entsprechend angewendet.</p> <p>Zu c. Es wird mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan eine Begründung und ein Umweltbericht beizufügen sind.</p> <p>Zu d. Die Planunterlagen werden um einen Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB ergänzt. Es wird der Verfahrensschritt nach §4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Es erfolgt eine erneute Beteiligung.</p> <p>Zu 2.</p> <p>Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Es wird auf das zweistufige Aufstellungsverfahren verwiesen und mitgeteilt, dass die landesplanerische Stellungnahme vorliegt. Es wird mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 3 den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht, da der Aufhebungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2 gefasst wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss zu Bebauungsplan Nr. 3 erst nach Rechtskraft der Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Breesen zu fassen ist.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02.	<p style="text-align: right;">Seite 3 des Schreibens vom 10. Dezember 2020</p> <p>Die Gemeinde Breesen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der o. g. Bebauungsplan soll als selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden. Davon ausgehend, dass die gemeindliche Wohnbaulandentwicklung mit vorliegender Planung abgeschlossen ist, kann diesem Planungsansatz gefolgt werden.</p> <p>Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. Die mit o. g. Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Die Festsetzung 1.4.2.1 beinhaltet eine externe Kompensationsmaßnahme. Grundsätzlich sind die externen Flächen unter Angabe der katastermäßigen Bezeichnung konkret zu bestimmen. Hilfreich ist außerdem ein Lageplan mit Kennzeichnung dieser Flächen. Grundsätzlich können städtebauliche Festsetzungen nur innerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen werden, so dass die getroffene Regelung als Hinweis im Text-Teil B aufzunehmen ist. Ggf. ist eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB zu treffen.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Aussage zu machen, wer diese externe Kompensationsmaßnahme umsetzt. Regelmäßig ist die Gemeinde hierfür zuständig, soweit nichts anderes (bspw. in einem städtebaulichen Vertrag o. Ä.) geregelt ist, was vor dem Hintergrund eines Investors im vorliegenden Fall durch die Gemeinde zu prüfen ist.</p> <p>4.2. Im Hinblick auf das städtebauliche Konzept der Gemeinde ist festzustellen, dass mit vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes gegenüber dem Vorentwurf statt maximal einem Vollgeschoss nunmehr maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen.</p> <p>Hierzu gebe ich der Gemeinde sehr zu bedenken, dass bei vollständiger Ausschöpfung der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier am Ortsrand bspw. auch zweigeschossige Stadtvillen mit einem 40°-Dach entstehen könnten. Eine solche Entwicklung dürfte nicht der städtebaulichen dörflichen Entwicklung von Kalübbe entsprechen. Ein Maß von maximal einem Vollgeschoss entspricht dieser Dörflichkeit hier bei Weitem mehr. Von daher sollte die Gemeinde diese Festsetzungen noch einmal genau prüfen und entsprechend überarbeiten.</p> <p>II. Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann der eingereichte Entwurf des o. g. Bebauungsplanes nicht bestätigt werden. Nachfolgende Punkte sind daher zu überarbeiten.</p> <p>Dem Entwurf der Satzung fehlt die komplette Eingriffsbewertung/ Eingriffsberechnung.</p>	<p>zu 3.</p> <p>Es wird mitgeteilt das kein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Breesen existiert. Dem Planungsansatz, dass der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, wird gefolgt.</p> <p>Auf die Genehmigungspflicht wird hingewiesen. Die Verfahrensvermerke 7 und 8 weisen daraufhin.</p> <p>zu 4. zu 4.1</p> <p>Die externe Kompensationsmaßnahme wird im Umweltbericht hergeleitet und beschrieben. Im Textteil B der Satzung ist eine entsprechend des Hinweises zu formulierende Festsetzung zu treffen.</p> <p>Die dingliche Sicherung (Eintrag im Grundbuch Spalte 2 Abteilung II) durch den Eigentümer, die Kostenübernahme und Durchführung der Maßnahme sind zu regeln. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet ebenfalls diese Regelungen.</p> <p>Die Angaben zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden ergänzt.</p> <p>zu 4.2</p> <p>Das mögliche Entstehen von „Stadtvillen“ soll von der Gemeinde noch einmal geprüft werden.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit diesem Punkt der Geschossigkeit nochmals auseinandergesetzt. Grundsätzlich wird dazu ausgeführt, dass es in Kalübbe eine Mischung aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden gibt, darunter auch Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen in der Ansicht.</p> <p>Diese höheren Gebäude weisen eine flachere Dachneigung auf.</p>

Es soll bei der Festsetzung von zwei Vollgeschossen bleiben. Festgesetzt werden differenzierte Dachneigungen, so dass die Gesamthöhe der Gebäude begrenzt ist und das Erscheinungsbild der Typik von Kalübbe entspricht.

Folgende Änderung/ Präzisierung wird vorgenommen:

Für eine Traufhöhe von bis zu 4,00 m darf eine Dachneigung von maximal 40° genutzt werden.

Bei einer Traufhöhe von bis maximal 6,50 m ist die Dachneigung maximal 25 °.

Mit diesen Festsetzungen wird die Einfügung bzw. harmonischen Ergänzung der Ortslage Rechnung getragen und es wird auf den vorgesehenen relativ großen Parzellen eine individuelle Bebauung im Rahmen der Festsetzungen ermöglicht.

II. Anregungen und Hinweise

Zu 1. Es wird mitgeteilt, dass seitens der unteren Naturschutzbehörde der Entwurf nicht bestätigt werden kann. Es fehlt die komplette Eingriffsbewertung/ Eingriffsberechnung nach HzE 2018.

Die fehlenden Unterlagen werden beigefügt und ergänzt.

Es erfolgt eine erneute Beteiligung.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02.	<p style="text-align: center;">Seite 4 des Schreibens vom 10. Dezember 2020</p> <p>Eine nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (MV), NEUFASSUNG ab 1. Juni 2018 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV) zu erarbeitende Eingriffsbewertung ist zu ergänzen.</p> <p>a Im Punkt 14.5 (Kompensationsmaßnahmen) soll zur Kompensation des Eingriffes außerhalb des Plangebietes eine 7.000 m² große Streuobstwiese angelegt und dauerhaft erhalten werden. Auch hier fehlen eine notwendige Berechnung sowie die nachzuweisende Fläche. Die Fläche auf der eine Kompensation umgesetzt werden soll, ist zu benennen (Gemarkung, Flur, Flurstück) und der Naturschutzbehörde die rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit nachzuweisen.</p> <p>b Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, NEUFASSUNG ab 1. Juni 2018 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV) ist für die o. g. Maßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) ein mit dauerhaftem Pflegeerfordernis auf die jeweiligen konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter (qualifizierter) Pflegeplan zu erstellen. Auf der Grundlage des Pflegeplanes sind die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme als kapitalisierter unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinsten Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln. In den meisten Fällen wird die Pflege und Verwaltung der Kompensationsmaßnahme einer anerkannten Flächenagentur übertragen.</p> <p>c Die Kompensationsmaßnahme 'Pflanzung von einem hochstämmigen Obstbaum pro 150 m²' ist zu überarbeiten. Auch hier fehlt eine nachvollziehbare Berechnung, wie die Pflanzungen in der Kompensationsberechnung einfließen. Zusätzlich ist der Standort nicht hinreichend bestimmt bzw. dargestellt. Welches sind die nicht überbaubaren Grundstücke?</p> <p>d Die Kompensationsmaßnahme Nr. 2 'Anpflanzung von Sträuchern' sind ebenfalls genauer zu bestimmen und rechnerisch darzustellen.</p> <p>e Es ist im Ergebnis nicht nachvollziehbar dargelegt worden, wie hoch der Eingriff berechnet worden ist und ob mit Umsetzung der o. g. Kompensationsmaßnahmen, der Eingriff auch ausgeglichen werden kann.</p> <p>f <u>Artenschutz</u> Nach Durchsicht und Prüfung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) vom 13. Februar 2020 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn nachfolgend genannte Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>g Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, ist der Beginn der Baufeldfreimachung einschließlich Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Kranstellflächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrümmungsmaßnahmen, wie z. B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn umzusetzen.</p> <p>h Das dort befindliche Backsteintrafo ist als Sekundärnistplatz für Vögel und Zwischenquartier für Fledermäuse zu erhalten.</p> <p>i Der Verlust von Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in der Schuppenruine ist zu ersetzen. Es ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z. B. Typ</p>	<p>Zu a. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird der Kompensationsbedarf errechnet, die Verfügbarkeit der Maßnahmenfläche nachgewiesen, und eine Kartendarstellung vorgenommen.</p> <p>Zu b. Die Möglichkeit der Durchführbarkeit der Maßnahme „Streuobstwiese“ unter der Bedingung der Sicherung durch einen Kapitalstock wird geprüft. Ggf. wird eine Maßnahme durchgeführt, die keinen Kapitalstock benötigt. z.B. ein Feldgehölz. Es wird ein Pflegeplan bei einem dauerhaftem Pflegeerfordernis der Kompensationsmaßnahme erstellt.</p> <p>Zu c. Die Maßnahme bezieht sich auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß Grundflächenzahl (GRZ). Die Ermittlung der GRZ erfolgt nach dem § 19 BauNVO und die Pflanzungen bezieht sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen laut GRZ.</p> <p>Standort: Nach dem Urteil des OVG Münster, Urt. V. 30.06.1999 -7 a D 144/97.NE - BRS 62 Nr. 225 ist zu beachten, dass die Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Grundstückseigentümern noch Spielräume bei der individuellen Gestaltung der Grundstücke belassen und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt werden muss.</p> <p>Zu d. siehe c</p> <p>Zu e. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird der Kompensationsbedarf errechnet.</p> <p>Artenschutz Zu f. Nach Ansicht der uNB ist bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu erwarten.</p>

Zu g. Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung vom 01.09 bis 15. 03 wird als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

Zu h. Der Erhalt des Backsteintrafo wurde bereits festgesetzt.


Zu i. Der Ersatz der Sommerquartiersmöglichkeiten wurde bereits im AFB unter CEF1 festgesetzt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02.	<p style="text-align: center;">Seite 5 des Schreibens vom 10. Dezember 2020</p> <p>1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an einen der 4 Ahorne zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) zu planen und zu begleiten.</p> <p>j Die Verluste von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Schuppen sind zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an zwei der 4 Ahorne zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 2 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend der Montageanleitung (AFB Abbildung 9. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/ Papendorf). Der abschließende Ausführungsnachweis der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist der UNB durch kurzen Sachbericht und Fotonachweis unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahmen vorzulegen.</p> <p>k Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind. Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde im Rahmen des vorliegenden AFB untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine signifikante Erhöhung der Mortalitätsrate von Vögeln und Anhang IV-Arten im Plangebiet über das allgemeine Lebensrisiko hinaus nicht zu erwarten ist, wenn o.g. Maßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Bebauungsplan ein verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung festzulegen ist. Folgende Varianten wären möglich:</p> <ol style="list-style-type: none"> Zuführung zur zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger), Genehmigungsfreie ortsnahe (auf dem jeweiligen Grundstück) Versickerung, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung und die Bodenverhältnisse zulassen. Versickerung mittels technischer Anlagen (wie Rigolen, Mulden, Sickerschächte, Versickerungsdräne usw.) Einleitung in den Vorfluter – in diesem Fall benötige ich eine Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes <p>Variante b), c) und d) sind Benutzungen von Gewässern (9 WHG und § 5 LWaG). Variante b) ist gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V genehmigungsfrei, soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird. Die Varianten c) und d) bedürfen gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis oder Bewilligung. Die jeweiligen Nutzer müssen einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises stellen. Mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.) ein-</p>	<p>Zu j. Der Ersatz der Brutmöglichkeiten wurde bereits im AFB unter CEF 2 festgesetzt.</p> <p>Zu k. Die ökologische Baubegleitung wurde bereits im AFB unter V3 festgesetzt.</p> <p>2. Untere Wasserbehörde</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan ein verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung festzulegen ist. Folgend werden vier Varianten a- d in Stichpunkten beschrieben.</p> <p>Es wird ein Konzept durch ein Fachbüro erarbeitet.</p>


Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02.	<p style="text-align: center;">Seite 6 des Schreibens vom 10. Dezember 2020</p> <p>zureichen. Dabei ist das Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA-A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.</p> <p>Die zulässige Niederschlagswasserentsorgung ist mit den entsprechenden Hinweisen in den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 12.2 'Medien' steht der Hinweis, dass die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung im Punkt 16 zitiert werden. Im Punkt 16 fehlen diese Hinweise jedoch und sind daher zwingend noch zu ergänzen!</p> <p>Zusätzlich ist unter Punkt 12.2 'Medien' zur „Beheizung“ aufzunehmen: 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 (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).</p> <p>Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden (erlaubnispflichtig) und –kollektoren (anzeigepflichtig) ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und <u>vor</u> Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.</p> <p>Die Aufnahme vorgenannter Punkte ist zwingend erforderlich, da Bauvorhaben nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in der Regel der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte nicht mehr zur Kenntnis gelangen, da sie regelmäßig dann nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt sind. Den Bauherren müssen die beschriebenen Hinweise/ Anforderungen jedoch bekannt gemacht werden!</p> <p><u>Häusliches Abwasser</u> Die Ortslage Kalübbe und damit auch das hier in Rede stehende Planungsgebiet ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers nicht öffentlich zentral erschlossen. Aus diesem Grund ist eine dezentrale Abwasserentsorgung über zulässige und ordnungsgemäße Abwasseranlagen (abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen), welche den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen, erforderlich. Die jeweiligen Grundstückseigentümer müssen selbstständig die notwendigen Unterlagen zur Beantragung der entsprechenden Abwasseranlage bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einreichen. Die Abwasserentsorgung ist somit durch den einzelnen Eigentümer sicherzustellen.</p> <p>3. Aus denkmalrechtlicher Sicht wird zu vorliegendem Entwurf folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Im o. g. Plangebiet sind (blaue) Bodendenkmale bekannt. In der Umgebung des o. g. Plangebietes befinden sich außerdem Bau-/ Einzeldenkmale (siehe Anlage).</p>	<p>Die Niederschlagswasserentsorgung wird in den Plan übernommen.</p> <p>Der Teilabschnitt „Medien/Beheizung“ und die dazugehörigen Hinweise wurden in die Begründung übernommen.</p> <p><u>Häusliches Abwasser</u></p> <p>Durch die untere Wasserbehörde werden die Möglichkeiten des Umgangs mit häuslichem Abwasser mitgeteilt, der Text wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Zu 3. Denkmalrechtliche Sicht</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmale sowie Bau- denkmal in der näheren Umgebung bekannt sind.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02.	<p style="text-align: center;">Seite 7 des Schreibens vom 10. Dezember 2020</p> <p>In den Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 17. März 2019 und in der Stellungnahme des Landkreises MSE vom 29. Mai 2019, unter Abschnitt II, Punkt 4 (Seite 8), wird bereits darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die (blauen) Bodendenkmale und Maßnahmen in deren Umgebung genehmigungsbedürftig und unter bestimmten Bedingungen genehmigungs-fähig sind, und dass bei Eingriffen in den Erdboden auch die zufällige Entdeckung neuer archäologischer Funde und Fundstellen in der Umgebung der bekannten Fundstellen nicht ausgeschlossen sind.</p> <p>In der Begründung Teil I, Punkt 15.1 und 15.2 (Seite 33) wird das Thema Bau- und Bodendenkmalpflege behandelt. In der Planzeichnung sind die (blauen) Bodendenkmale mit dem Plankennzeichen „BD“ und roter Umrandung nachrichtlich übernommen worden.</p> <p>Bei Punkt 15.1 der Begründung Teil I sollte wegen des Umgebungsschutzes der Bau-/ Einzeldenkmale hinzugefügt werden: „Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt ist, bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bedarf das Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung usw., wird gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V diese Entscheidung mit dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die denkmalrechtliche Genehmigung nach Abs. 1 ersetzen.“</p> <p>Auch in den Textteil Teil B der Planzeichnung sollten o. g. Hinweis und die Hinweise zum Umgang mit den Bodendenkmalen nach §§ 7 und 11 DSchG M-V, wie in den bereits vorliegenden Stellungnahmen genannt, nachrichtlich übernommen werden.</p> <p>4. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird Folgendes bemerkt.</p> <p>Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Ohne diese Voraussetzung werden die Schutzziele des § 14 und damit die Grundforderung des § 3 LBauO M-V nicht erfüllt. Ein Löschrinnen hat zwar den geringsten Flächenbedarf aber hohe Kosten in der Erstellung und Wartung. Die Nutzung der Trinkwasserleitung darf durch die geringe Dimensionierung und der fehlenden Vereinbarung zwischen Versorger und Gemeinde nicht für den Löschwassernachweis herangezogen werden.</p> <p>Die Verkehrsfläche muss die Bedingung des § 4 LBauO M-V erfüllen. Die Wendestelle ist für ein LKW auszulegen.</p> <p>Auf eine notwendige Neuvermessung bzw. Vereinigungen von Grundstücken wird im Zusammenhang mit § 30 und § 6 LBauO M-V hingewiesen (z. B. erfüllt Flurstück 142 nicht die Bedingung des § 4 LBauO M-V).</p> <p>5. Seitens des Straßenbaulastträgers wird festgestellt, dass das Plangebiet direkt an der Kreisstraße MSE 75, Abschnitt 20 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Ortsgliebe Kalübbe, gelegen ist.</p> <p>Das Wohngebiet soll über die Planstraße A an die Kreisstraße angebunden werden.</p>	<p>Es wird auf vorherige Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sowie auf die Stellungnahme des Landkreises verwiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass Eingriffe genehmigungsbedürftig und unter bestimmten Bedingungen auch genehmigungsfähig sind.</p> <p>Der Punkt 15.1 in der Begründung wird um den Hinweis erweitert.</p> <p>In den Textteil Teil B der Planzeichnung werden die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen aufgenommen.</p> <p>Der Punkt 15.1 wird ergänzt; das betrifft die Baudenkmale der Umgebung.</p> <p>Zu 4. Bautechnischer Brandschutz</p> <p>Im Norden des Plangebietes wird ein Löschwasserteich neu angelegt (Flurstück 147/1). Die Erschließung erfolgt über das öffentliche Wegeflurstück 155, dass an die festgesetzte Verkehrsfläche im Bebauungsplan angrenzt und im Norden an die Kreisstraße.</p> <p>zu 5. Straßenbaulast</p> <p>Der Nachweis wird als Zeichnung in die Begründung eingefügt. Der Straßenbaulastträger wird informiert.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02.	<p style="text-align: center;">Seite 8 des Schreibens vom 10. Dezember 2020</p> <p>Die Anbindung ist nach den geltenden Vorschriften herzustellen. Sichtdreiecke sind einzuhalten und dauerhaft freizuhalten. Zudem ist der Einmündungsbereich weiter auszurunden und entsprechende Schleppkurvennachweise vorzulegen.</p> <p>6. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.</p> <p>Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <p>Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.</p> <p>Es ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen.</p> <p>7. Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes wird angemerkt, dass auf der Planzeichnung Gemarkung und Flurbezeichnung fehlen. Die Flurstücksbezeichnungen müssen grundsätzlich lesbar, nicht überschrieben oder überzeichnet, sein.</p> <p>8. Aus immissionsschutz-, bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht sowie aus Sicht des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Breesen.</p> <p>III. Sonstiges</p> <p><u>Präambel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Rechtsgrundlage des BauGB ist zu aktualisieren. <p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Rechtsgrundlage zur offenen Bauweise ist zu korrigieren. <p><u>Planzeichenerklärung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Rechtsgrundlage für die offene Bauweise ist entsprechend auf § 22 Abs. 2 BauNVO zu beschränken. 	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Einmündungsbereich weiter auszurunden ist und entsprechende Schleppkurvennachweise vorzulegen sind. Der Nachweis liegt vor und wird in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Nachrichtlich wird der Anschluss an das öffentliche Straßenflurstück dargestellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung ist gesichert.</p> <p>Zu 6. Untere Verkehrsbehörde</p> <p>Der Hinweis steht in der Begründung im Kapitel 16.3. Das betrifft die spätere Objektplanung.</p> <p>Zu 7. Kataster – und Vermessungsamt</p> <p>Gemarkung und Flurbezeichnung werden auf der Planzeichnung eindeutig (d.h. lesbar, nicht überschrieben oder überzeichnet) eingetragen.</p> <p>Es liegt dem Entwurf aktuell eine Vermessung zu Grunde.</p> <p>Zu 8. Immissionsschutz</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Hinweise gegeben.</p> <p>III. Sonstiges</p> <p>Präambel: Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p>Textliche Festsetzungen: wird korrigiert</p> <p>Planzeichenerklärung: Die offene Bauweise wird auf den § 22 Abs. 2 BauNVO beschränkt</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02.	<p data-bbox="280 177 770 209">Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p data-bbox="801 268 1099 288">Seite 9 des Schreibens vom 10. Dezember 2020</p> <ul data-bbox="416 328 1093 424" style="list-style-type: none"> ▪ Bei Festsetzung einer Grünfläche ist regelmäßig anzugeben, ob es sich hierbei um eine öffentliche oder private Grünflächen handelt, wovon ich im konkreten Fall ausgehe. ▪ Die Rechtsgrundlage für die nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale ist zu ergänzen. <p data-bbox="387 520 472 541">Im Auftrag</p>  <p data-bbox="387 596 528 639">Cindy Schulz SB Bauleitplanung</p> <p data-bbox="387 730 450 751">Anlage</p>	<p data-bbox="1267 328 2074 384">Die Festsetzung der Grünfläche wird präzisiert in private Grünfläche.</p> <p data-bbox="1267 408 2040 464">Die Rechtsgrundlage für die nachrichtlich übernommen Bodendenkmale werden ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02.	<p data-bbox="280 178 770 209">Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <div data-bbox="342 284 454 408"> </div> <div data-bbox="465 280 745 408"> <p>Kartenauszug - Geoportal (kein amtlicher Auszug) Kalübbe (133937) Flur: 1 Maßstab: ca. 1:1700 Datum: 06.10.2020 Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Ehlert</p> </div> <div data-bbox="763 331 779 395"> </div> <div data-bbox="1048 225 1149 284"> <p><i>Aulage</i></p> </div> <div data-bbox="837 292 1149 408"> <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013 Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte <small>Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.</small></p> </div> <div data-bbox="338 432 1137 1430"> </div>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag					
02a.	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat</p>  <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg</p> <hr/> <p>Gemeinde Breesen über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow</p> <p>Regionalstandort /Amt /SG Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung Auskunft erteilt: Cindy Schulz</p> <p>Zimmer: 3.32 Vorwahl: 0395 Durchwahl: 57087-2453 Telefon: 0395 57087 0 Fax: 0395 57087 65906 E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg</p> <p>Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Mein Zeichen Datum 560/2019-502 29. Mai 2019</p> <p><u>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen</u></p> <p>hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeind Breesen hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“ beschlossen.</p> <p>Die Gemeinde Breesen führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.</p> <p>Zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: November 2018) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.</p> <p>Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Am südlichen Ortsrand von Kalübbe beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 10 - 15 neuen Baugrundstücken.</p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Regionalstandort Waren (Müritz) Besucheradresse: Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 0395 57087 0 Postanschrift:</td> <td>Bankverbindung: IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN Fax: 0395 57087 65906 PF 110264, 17042 Neubrandenburg</td> <td>Regionalstandort Dammin Besucheradresse: Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Dammin Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg</td> <td>Regionalstandort Neustrelitz Besucheradresse: Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg</td> <td>Regionalstandort Neubrandenburg Besucheradresse: Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Postanschrift: Postfach 110264 17042 Neubrandenburg</td> </tr> </table>	Regionalstandort Waren (Müritz) Besucheradresse: Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 0395 57087 0 Postanschrift:	Bankverbindung: IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN Fax: 0395 57087 65906 PF 110264, 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Dammin Besucheradresse: Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Dammin Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Neustrelitz Besucheradresse: Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Neubrandenburg Besucheradresse: Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Postanschrift: Postfach 110264 17042 Neubrandenburg	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird aufmerksam gemacht, dass es sich um die Beteiligung zum Vorentwurf handelt.</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Mit der Satzung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p>
Regionalstandort Waren (Müritz) Besucheradresse: Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 0395 57087 0 Postanschrift:	Bankverbindung: IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN Fax: 0395 57087 65906 PF 110264, 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Dammin Besucheradresse: Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Dammin Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Neustrelitz Besucheradresse: Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Neubrandenburg Besucheradresse: Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Postanschrift: Postfach 110264 17042 Neubrandenburg			

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>02a.</p>	<p style="text-align: right;">Seite 2 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <p>Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 27. Februar 2019 liegt mir vor. Danach steht der o. g. Bebauungsplan dem Ziel der Raumordnung zur Wohnbauflächenentwicklung für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion entgegen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchte ich vorsorglich darauf hinweisen, dass grundsätzlich zur wirksamen Rechtskräfterlangung eines Bauleitplanes eine positive landesplanerische Stellungnahme Grundvoraussetzung ist.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).</p> <p>Die Gemeinde Breesen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.</p> <p>Auf § 8 Abs. 4 BauGB möchte ich in diesem Zusammenhang auch hinweisen. Danach kann ein z.B. vorzeitiger Bebauungsplan dann aufgestellt werden, solange (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht. Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.</p> <p>Das heißt, die Gemeinde müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.</p> <p>Von welcher Verfahrensweise die Gemeinde im konkreten Fall Gebrauch macht, ist den Unterlagen nicht eindeutig zu entnehmen, da zum einen § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB genannt wird. Zum anderen wird auch die Formulierung „dringende Gründe“ benutzt, was dem Wortlaut des § 8 Abs. 4 BauGB entspricht.</p> <p>Im weiteren Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan bedarf es hierzu in jedem Fall einer Auseinandersetzung und konkreter Darlegung der Verfahrensweise.</p> <p>Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zum Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p>	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Eine landesplanerische Stellungnahme liegt vor. Danach steht der Bebauungsplan dem Ziel der Raumordnung entgegen. Unter Nr. 1 wurde dazu ausgeführt. Die Gemeinde Breesen hebt den Bebauungsplan Nr. 2 auf, das Baulandpotenzial wird durch den B-Plan Nr. 3 kompensiert. Es wird erneut um landesplanerische Stellungnahme gebeten.</p> <p>3. B-Pläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Breesen verfügt über keinen Flächennutzungsplan (FNP).</p> <p>Ein FNP ist nicht erforderlich, wenn ein B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dafür muss die Gemeinde nachweisen, dass dringende Gründe die Aufstellung des B-Planes es erfordern.</p> <p>Von welcher Verfahrensweise die Gemeinde Gebrauch macht, ist nicht eindeutig. Das wurde präzisiert, es wird der § 8 BauGB genutzt. Die Begründung wird korrigiert.</p> <p>4. Es werden Hinweise gegeben.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02a.	<p style="text-align: center;">Seite 3 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>4.1. Bezogen auf bereits beschlossene verbindliche Bauleitplanungen im Gemeindegebiet ist zunächst festzustellen, dass die Gemeinde <u>aktuell noch mehrere freie Wohnbauflächen vorhalten kann</u>, welche entsprechend dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zunächst zu entwickeln sind. Die Gemeinde hat sich daher zunächst mit dem tatsächlichen Eigenbedarf der Gemeinde auseinanderzusetzen. Insbesondere mit rechtskräftigen, jedoch seit Jahren nicht umgesetzte, Planungen sollte sich die Gemeinde intensiv auseinandersetzen, ob sie an deren Planungszielen weiter festzuhalten beabsichtigt.</p> <p>Erste Schritte bzw. Auseinandersetzungen hinsichtlich des oben genannten Grundsatzes sind meiner Kenntnis nach bereits getan. Im weiteren Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“ der Gemeinde Breesen sind diese Argumentationen bzw. Nachweise in den Planunterlagen entsprechend darzulegen.</p> <p>Außerdem sind die Aussagen in der Begründung zu Punkt 8.2 ‘Baugenehmigungen und Bauleitplanungen/ Satzungen’ um die rechtskräftigen Innenbereichssatzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Pinnow und Kalübbe zu ergänzen.</p> <p>4.2. Im Hinblick auf die Darstellungsweise des von der Gemeinde verfolgten Planungsziels Baurecht für insgesamt ca. 10 – 15 Baugrundstücke zu schaffen, sollte die in der Planzeichnung dargestellte vorgeschlagene Grundstücksaufteilung überdacht bzw. gänzlich gestrichen werden.</p> <p>4.3. Zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO möchte ich grundsätzlich auf Folgendes aufmerksam machen. Nach aktueller Rechtslage gehören nach insbesondere Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO u. a. zu den in einem WA grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Die Gemeinde sollte sich daher auch mit dieser Thematik auseinandersetzen und der Begründung hierzu positionieren und ggf. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vornehmen.</p> <p>4.4. Der für den durch o. g. Bebauungsplan beabsichtigten Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleich soll außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden. Darauf hinzuweisen ist hierzu, dass grundsätzlich Festsetzungen nach § 9 BauGB ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen werden können. Entsprechend sind Regelungen zu so genannten externen Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, unter konkreter katastermäßiger Benennung des Standortes. In der Begründung sollte ferner ein Lageplan mit Kennzeichnung des externen Standortes ergänzt werden.</p> <p>II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p>Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.</p>	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p>4.1 Eigenbedarf der Gemeinde und Innenbereichsentwicklung Dem Hinweis wird gefolgt Der Eigenbedarf wurde dargelegt. Die Begründung wird ergänzt. Es wird eine Fläche genutzt, die nicht landwirtschaftlich genutzt wird. es ist eine Brache, die ehemals landwirtschaftliche Produktionsanlagen aufwies. Der B-Plan Nr.2 wird aufgehoben und durch B-Plan Nr.3 kompensiert.</p> <p>Ergänzung in Punkt 8.2 in der Begründung wird vorgenommen.</p> <p>4.2 Grundstücksaufteilung Die Aufteilung entfällt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>4.3 Ferienwohnungen Dem Hinweis wird gefolgt. Es erfolgte eine Auseinandersetzung zu diesem Punkt. Ferienwohnungen werden nicht ausgeschlossen, da keine große Anzahl von Ferienwohnungen in diesem Gebiet zu erwarten ist, auf Grund der spezifischen Situation der Gemeinde, entfernt von Tourismusräumen.die Begründung wird ergänzt</p> <p>4.4 Eingriff und Ausgleich Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Umweltteil wird präzisiert.</p> <p>II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>02a.</p>	<p style="text-align: right;">Seite 4 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <p>Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde kann dem eingereichten Vorentwurf nicht gänzlich folgen. Es sind nachfolgende Punkte zu überdenken und zu überarbeiten.</p> <p>Unter Punkt 1.1.1 wird die GRZ mit 0,4 angegeben und gleichzeitig die Versiegelung mit 60 % beziffert. Das scheint aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde etwas widersprüchlich.</p> <p>Im Punkt 12.4 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' des Vorentwurfes wird eine Kompensationsmaßnahme benannt. Es soll zur Kompensation des Eingriffes außerhalb des Plangebietes eine 7.000 m² große Streuobstwiese angelegt und dauerhaft erhalten werden. Im Teil II des vorliegenden Umweltberichts hierzu unter Punkt 2.3. 'Geplante Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung' wird die Kompensationsmaßnahme M1, Anlegen einer Streuobstwiese, mit einer Größe von 6.300 m² angegeben. Die Werte sind entsprechend anzugleichen.</p> <p>Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (M-V), NEUFASSUNG ab 1. Juni 2018 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V) ist für die Maßnahme M1 Anlage einer Streuobstwiese und die damit verbundene Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in Extensivgrünland eine entsprechende Fläche zu benennen (Gemarkung, Flur, Flurstück) und die rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit nachzuweisen. Die Fläche ist für Maßnahme ist dauerhaft zu sichern. Eine dauerhafte rechtliche Sicherung erfolgt privatrechtlich, durch dingliche Sicherung z. B. durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.</p> <p>Zudem ist für Maßnahmen mit dauerhaftem Pflegeeiferfordernis ein auf die jeweiligen konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter (qualifizierter) Pflegeplan zu erstellen. Auf der Grundlage des Pflegeplanes sind die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme als kapitalisierter unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde schlägt der Verwaltung vor, für die Maßnahme M2 auf Alternativmaßnahmen aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung zurück zu greifen. Die Pflanzung von Einzelbäumen als Kompensationsmaßnahme in Bebauungsplänen auf den privaten Grundstücken kann und sollte nicht auf den Bauherren übertragen werden. Die Kontrolle und Überwachung dieser Pflanzungen nimmt erfahrungsgemäß sehr viel Zeit in Anspruch und stellen die Verwaltung oft vor zusätzlichen Problemen. Zudem sind die Bäume entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung zu pflegen (zu sichern, zu wässern, zu schneiden) und dauerhaft zu erhalten sowie auf Grund der Nähe zu den Störquellen in der Bilanzierung abzumindern.</p> <p>Bei der Maßnahme M3 gilt es zu beachten, dass die Anlage von freiwachsenden Gebüsch und Hecken eine Mindestbreite von 5 Metern haben muss. Zudem wäre auch hier die Nähe zu den Störquellen bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.</p> <p>In der Tabelle 6 – unmittelbare Beeinträchtigungen –, ist unter dem Bestand PHZ die Werstufe anzupassen. Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung ist PHZ bereits mit der Werstufe 1 angegeben.</p>	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p>1. naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Umweltteil wird insgesamt präzisiert.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02a.	<p style="text-align: right;">Seite 5 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <p>Im Punkt C 1 auf Seite 21 des Umweltberichtes (Vorentwurf) ist die Minderung der Kompensationsmaßnahme "Anlage einer Streuobstwiese" auf Grund der Nähe zu Störquellen richtig benannt. Dies ist in der Tabelle 9 auf der Seite 22 beim der Maßnahme, Streuobstwiese extern, zu berücksichtigen.</p> <p>Die Maßnahmen 'Entsiegelung um 2000' und 'Entsiegelungen Hochbauten bis 10m um 2000' können als Kompensation nicht angerechnet werden. Hierfür müssen Alternativmaßnahmen gefunden werden. Die Entsiegelungen sind bereits vor geraumer Zeit durchgeführt worden. Des Weiteren können Entsiegelungen, nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung, nur in Kombination mit einer betreffenden Kompensationsmaßnahme aus der Liste der HZE, als Aufschlag, angerechnet werden.</p> <p>Artenschutz Um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Rückbau von Gebäuden zu verstoßen, sind diese vor Beginn der Maßnahme auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen.</p> <p>Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und des Dachraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Niststätten gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.</p> <p>Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen, ist bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.</p> <p>Begründung: In und an Gebäuden kommt es schnell zur Ansiedlung verschiedener Vogelarten, wie Rauch- und Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz. Gebäudefugen und dahinter liegende Hohlräume stellen oft Zwischenquartiere, z. T. auch Wochenstubenquartiere für verschiedene Fledermausarten dar. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 13 bb BNatSchG als besonders geschützt eingestuft. Nach § 7 Abs. 2 Nummer 14 b BNatSchG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermäuse aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben.</p> <p>Inbesondere ist auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu verweisen. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.</p> <p>Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. behördlich angeordnete Maßnahmen, 2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie <ol style="list-style-type: none"> a) behördlich durchgeführt werden, b) behördlich zugelassen sind oder c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen, 3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft, 4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss. 	<p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p style="text-align: center;">Artenschutz</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Umweltteil wird präzisiert.</p>


Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag																												
02a.	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p style="text-align: center;">Seite 6 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <p>Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5 des § 44 Abs. 5 BNatSchG.</p> <p>Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten oder im Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführte wild lebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p> <p>Da durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist es erforderlich, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde darlegt werden. Diese Untersuchung, z. B. als „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“ ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung erforderlich. Die fachliche Grundlage für die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes bilden die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Anlage 2a.</p> <p>Da es sich um eine Ruderalfläche mit Vegetationsflächen verschiedenster Sukzessionsstadien handelt, sind insbesondere folgende Artengruppen zu kartieren: Brutvögel, Reptilien (z. B. Zauneidechse), Amphibien (auch Landlebensräume für Kreuz- und Wechselkröte, Knoblauchkröte beachten), Falter, Käfer (Laufkäfer). Für Libellen, Weichtiere, Landsäuger und Gefäßpflanzen ist eine Potenzialanalyse ausreichend.</p> <p>Für verlustig gehende Lebensstätten der o. g. Artengruppen sind im AFB entsprechende CEF-Maßnahmen vorzusehen, ferner sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzustellen.</p> <p>In Anlehnung an die genannte Anlage 2 a möchte ich Ihnen für einige Tiergruppen Hinweise für die Kartierung der genannten Arten geben.</p> <table border="1" data-bbox="392 954 1104 1401"> <thead> <tr> <th>Arten/ - gruppen</th> <th>Methodik entsprechend Lebensraum</th> <th>Untersuchungszeiträume</th> <th>Mindestzahl der Erhebungen/ Begehungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fledermäuse</td> <td>Leitstrukturen, Jagdhabitats, Zwischenquartiersuche</td> <td>Mai bis September</td> <td>3 Begehungen</td> </tr> <tr> <td>Brutvögel</td> <td>Revierkartierung</td> <td>März bis Juni</td> <td>5 Tagbegehungen</td> </tr> <tr> <td>Reptilien</td> <td>Sichtbeobachtung und/ oder künstliche Verstecke</td> <td>Mai bis September</td> <td>5 Begehungen</td> </tr> <tr> <td>Amphibien</td> <td>Laichgewässer: Sichtbeobachtung, Verhör und Kescher</td> <td>März bis Juni</td> <td>4 Begehungen</td> </tr> <tr> <td>Tagfalter</td> <td>Sichtbeobachtung und Kescher</td> <td>April-September</td> <td>5 Begehungen</td> </tr> <tr> <td>Laufkäfer/</td> <td>Potenzialanalyse,</td> <td>April-Oktober</td> <td>5 Begehung</td> </tr> </tbody> </table>	Arten/ - gruppen	Methodik entsprechend Lebensraum	Untersuchungszeiträume	Mindestzahl der Erhebungen/ Begehungen	Fledermäuse	Leitstrukturen, Jagdhabitats, Zwischenquartiersuche	Mai bis September	3 Begehungen	Brutvögel	Revierkartierung	März bis Juni	5 Tagbegehungen	Reptilien	Sichtbeobachtung und/ oder künstliche Verstecke	Mai bis September	5 Begehungen	Amphibien	Laichgewässer: Sichtbeobachtung, Verhör und Kescher	März bis Juni	4 Begehungen	Tagfalter	Sichtbeobachtung und Kescher	April-September	5 Begehungen	Laufkäfer/	Potenzialanalyse,	April-Oktober	5 Begehung	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p>
Arten/ - gruppen	Methodik entsprechend Lebensraum	Untersuchungszeiträume	Mindestzahl der Erhebungen/ Begehungen																											
Fledermäuse	Leitstrukturen, Jagdhabitats, Zwischenquartiersuche	Mai bis September	3 Begehungen																											
Brutvögel	Revierkartierung	März bis Juni	5 Tagbegehungen																											
Reptilien	Sichtbeobachtung und/ oder künstliche Verstecke	Mai bis September	5 Begehungen																											
Amphibien	Laichgewässer: Sichtbeobachtung, Verhör und Kescher	März bis Juni	4 Begehungen																											
Tagfalter	Sichtbeobachtung und Kescher	April-September	5 Begehungen																											
Laufkäfer/	Potenzialanalyse,	April-Oktober	5 Begehung																											

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag				
02a.	<p data-bbox="280 178 770 209">Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p data-bbox="853 288 1104 304" style="text-align: right;">Seite 7 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <table border="1" data-bbox="398 344 1108 421"> <tr> <td data-bbox="398 344 555 421">Blatthornkäfer/ Schröter/ Bockkäfer</td> <td data-bbox="555 344 779 421">Suche nach alten, mit Mulm gefüllten Laubbäumen, Barberfallen</td> <td data-bbox="779 344 943 421"></td> <td data-bbox="943 344 1108 421"></td> </tr> </table> <p data-bbox="398 480 1088 576">2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Plangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen ist. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde/ Stadt vorzunehmen.</p> <p data-bbox="398 612 1095 651">Im Bebauungsplan ist außerdem ein verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung festzulegen.</p> <p data-bbox="398 651 663 670">Folgende Varianten wären möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="454 671 1088 691">a) Zuführung zur zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger), <li data-bbox="454 691 1088 767">b) Genehmigungsfreie ortsnahe (auf dem jeweiligen Grundstück) Versickerung, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung und die Bodenverhältnisse zulassen. <li data-bbox="454 767 1088 805">c) Versickerung mittels technischer Anlagen (wie Rigolen, Mulden, Sickerschächte, Versickerungsdräne usw.) <li data-bbox="454 805 1088 844">d) Einleitung in den Vorfluter – in diesem Fall benötige ich eine Stellungnahme des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes <p data-bbox="398 863 1088 940">Variante b), c) und d) sind Benutzungen von Gewässern (9 WHG und § 5 LWaG). Variante b) ist gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V genehmigungsfrei, soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird.</p> <p data-bbox="398 940 1088 1051">Die Varianten c) und d) bedürfen gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis oder Bewilligung. Die jeweiligen Nutzer müssen einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises stellen. Mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.) einzureichen. Dabei ist das Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten.</p> <p data-bbox="398 1051 1088 1128">Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA-A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.</p> <p data-bbox="398 1149 1088 1187">Die zulässige Niederschlagswasserentsorgung ist mit den entsprechenden Hinweisen in den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p data-bbox="398 1241 1088 1359">3. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen hinsichtlich des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach bei raumbedeutsamen Planungen Flächen die für bestimmte Nutzungen vorgesehen sind, einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Breesen keine Bedenken.</p>	Blatthornkäfer/ Schröter/ Bockkäfer	Suche nach alten, mit Mulm gefüllten Laubbäumen, Barberfallen			<p data-bbox="1272 277 1973 308"><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p data-bbox="1272 520 1585 550">2. Untere Wasserbehörde</p> <p data-bbox="1272 568 2040 662">Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserentsorgung ist zu realisieren. Das wird in die Begründung übernommen.</p> <p data-bbox="1272 730 2033 793">Ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung wird in der nachfolgenden Umsetzungsplanung erarbeitet.</p> <p data-bbox="1272 1153 1727 1184">3. Immissionsschutzrechtlicher Sicht</p> <p data-bbox="1272 1201 2069 1295">Auf die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen wirken die Aussagen der Umweltbetrachtungen hin. Diese wurden präzisiert.</p> <p data-bbox="1272 1316 1890 1347">Es wird mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen.</p>
Blatthornkäfer/ Schröter/ Bockkäfer	Suche nach alten, mit Mulm gefüllten Laubbäumen, Barberfallen					



Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>02a.</p>	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p style="text-align: center;">Seite 8 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <p>4. Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde sind die Bau- und Bodendenkmale nachrichtlich in die Planungszeichnungen aufzunehmen (siehe Anlage).</p> <p>Zu Punkt 12.5. 'Einfriedung': Es wird auf die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verwiesen. Seitens der Denkmalbehörden sind die Punkte 2 und 4 aufrechtzuerhalten. Folglich kann einer Einfriedung in der Höhe von 1,20m laut Bebauungsplan Nr. 3 nicht zugestimmt werden. Die Einfriedungen von Vorgärten sind gemäß Satzung als Holzzaun bis zu einer Höhe von 0,8 m Höhe oder als natürliche Hecke bis 1,5 m zulässig. Die genaue Art der Hecke ist zu ergänzen und mit den Denkmalbehörden vor Aufnahme in den Bebauungsplan abzustimmen.</p> <p><u>Zur Rechtsgrundlage:</u> Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.</p> <p>Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</p> <p><u>Hinweise:</u> Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Frau Elke Schanz, Außendienststelle Neustrelitz, Tel. 0385-58879681).</p> <p>Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).</p> <p>III. Sonstige Hinweise</p> <p>Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Am Park" der Gemeinde Breesen folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:</p> <p>1. Seitens des bautechnischen Brandschutzes ergeht folgende Stellungnahme.</p> <p>Zur Erfüllung der §§ 3 und 14 LBauO M-V sind eine gesicherte Zufahrt für die Feuerwehr und eine ausreichende Löschwasserversorgung notwendig. Nach § 2 Brandschutzgesetz M-V ist die Löschwasserversorgung eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Die Sicherung durch einen Löschbrunnen ist möglich, erfordert jedoch eine regelmäßige Überprüfung. Die Nutzung offener Gewässer hat sich bewährt. Die Entnahme muss mit befestigter Zufahrt und Saugstelle analog DIN 14210 erfolgen.</p> <p>Der Wendehammer ist für ein LKW zu planen.</p>	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p>Zu 4. Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Bau- und Bodendenkmale sind nachrichtlich in der Planzeichnung aufzunehmen. Baudenkmale sind in der Begründung genannt. Sie befinden sich außerhalb des Planbereiches.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen auseinandergesetzt. In diesem Baugebiet soll keine weiteren Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen werden, außer zu der Dacheindeckung. Es liegt im Anschluss an den gebauten Ortsteil wird aber aufgrund der Erschließung, ein eigenständiges Ensemble bilden.</p> <p>Einfriedung: Es gibt keine Festsetzungen zur Einfriedung.</p> <p>III. Sonstige Hinweise</p> <p>1. bautechnischer Brandschutz</p> <p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung übernommen.</p>


Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>02a.</p>	<p style="text-align: right;">Seite 9 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <p>2. Von Seiten des Straßenbaulastträgers wird auf Folgendes hingewiesen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“ befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Ortslage Breesen.</p> <p>Die Satzung der Gemeinde Breesen Ortsteil Kalübbe über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ weist die äußerliche verkehrliche Erschließung über die Kreisstraße MSE 75, Abschnitt 20 aus. Für die neu zu errichtende Anbindung, ist die Zustimmung des Sachgebietes Tiefbau, als Straßenbaulastträger der angrenzenden Kreisstraße, einzuholen. Dazu sind aussagefähige Unterlagen in Form eines Lageplanausschnittes des Anbindepunktes und Schleppkurven-nachweise einzureichen.</p> <p>Sollten für künftige Leitungsverlegungen kreiseigenen Grundstücke oder eine Leitungsverlegung an / unter oder über Kreisstraßen angedacht sein, so ist zu beachten, dass diese als Sondernutzung im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes des Landes M-V gelten und beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte/ Sachgebiet Tiefbau rechtzeitig und schriftlich zu beantragen sind.</p> <p>Dabei gilt für Längsverlegungen generell eine Scheitelüberdeckung von mind. 1,20m und außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt ein Abstand zur Fahrbahnkante von mind. 1,50m. Querungen von Kreisstraßen sind immer rechtwinklig und in geschlossener Bauweise, mit einer Scheitelüberdeckung von mind. 1,20m auszuführen. Notwendige Start- und Zielgruben müssen in einem Abstand von mind. 1,50m zur Fahrbahnkante gesetzt werden, ansonsten ist mit Verbau zu arbeiten.</p> <p>Sollten Grundstücke von Dritten/ privaten Eigentümern betroffen sein, so ist deren Zustimmung gesondert vom Antragsteller einzuholen.</p> <p>Eingriffe in den Baumbestand bzw. Ausgleichspflanzungen an Kreisstraßen sind grundsätzlich im Vorfeld mit dem Sachgebiet Tiefbau abzustimmen. Auf § 36 StrWG-MV wird verwiesen.</p> <p>Zuständiger Straßenmeister: Herr Karsten Topfstedt, Tel. 0395 570873273 karsten.topfstedt@lk-seenplatte.de</p> <p>3. Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.</p> <p>Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <p>Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.</p>	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p>2. Straßenbaulastträger Es ist die Anbindung neu zu errichten, wofür eine Zustimmung einzuholen ist. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>3. untere Straßenverkehrsbehörde Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02a.	<p style="text-align: right;">Seite 10 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <p>4. Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt wird NHN bestimmt. Dem Hinweis 2.1 ist weiter das Höhensystem hierzu benannt. Um dem Bestimmtheitsgebot einer städtebaulichen Festsetzung zu entsprechen, empfehle ich neben der konkreten Definierung des unteren Bezugspunktes in der Festsetzung 1.1.2.1 den Höhenplan bezogen auf das o. g. Plangebiet mit in der Planzeichnung darzustellen. ▪ Mit der Festsetzung 1.5 werden von der Bebauung freizuhaltende Flächen bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Zur Rechtsklarheit sollte ein Planzeichen hierzu die freizuhaltenden Flächen in der Planzeichnung auch konkretisieren. <p>Ebenso fehlt die in der Festsetzung 1.6.3 geregelte Firstrichtung in der Planzeichnung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen. <p>Da es sich bei den vorliegenden Unterlagen um einen Vorentwurf handelt, gehe ich davon aus, dass die Stadt diese grundsätzlichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigen wird. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein.</p> <p>5. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen ausgelegt werden. Dies erfordert eine schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden. Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will. <u>Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.</u></p>	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p>4. Normenklarheit Bezugspunkte bestimmen</p> <p>Das Planzeichen 1.5 entfällt.</p> <p>Festsetzung 1.6.3: Firstrichtung wird nicht festgesetzt.</p> <p>Verfahrensvermerke müssen angepasst werden. Das erfolgt.</p> <p>5. Hinweise zum Verfahren Diese werden berücksichtigt bzw. in den Unterlagen korrigiert.</p>


Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>02a.</p>	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p style="text-align: right;">Seite 11 des Schreibens vom 29. Mai 2019</p> <p>Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.</p> <p>Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB, was zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt.</p> <p><u>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!</u></p> <p>Auf das aktuelle Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) weise ich vorsorglich hin.</p> <p>— Auf § 4a Abs. 4 BauGB mache ich insbesondere aufmerksam. Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.</p> <p>Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB qualifiziert bzw. erweitert worden.</p> <p>Im Auftrag</p> <p></p> <p>Cindy Schulz SB Bauleitplanung</p> <p>Anlage</p>	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
02a.	<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p style="text-align: right;"><i>Auflage</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="353 300 465 419"> </div> <div data-bbox="477 296 761 419"> <p>Kartenauszug - Geoportal (kein amtlicher Auszug) Kalübbe (133937) Flur: 1 Maßstab: ca. 1: 2500 Datum: 18.03.2019 Stelle: Bauamt / Denkmale, Nutzer: Vollmer</p> </div> <div data-bbox="846 309 1149 419"> <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013 Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p><small>Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.</small></p> </div> </div>	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</u></p> <p>Die Karte des LAKD M-V wurde in die Begründung übernommen, sie zeigt denselben Inhalt.</p>




Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
03.	<p>StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte</p> <div style="text-align: center;">   </div> <p style="text-align: center;">EINGANG 12. OKT. 2020</p> <p style="text-align: center;">StALU Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg</p> <p>stadtbau.architekten nb Architekt BDA Lutz Braun Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>Telefon: 0395 380 69-154 Telefax: 0395 380 69-160 E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de</p> <p>Bearbeitet von: Frau Herrmann Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/5122 Reg.-Nr.: 189-20 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Neubrandenburg, den 06.10.2020</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen werden keine landwirtschaftlichen Flächen direkt in Anspruch genommen. Im Westen und Süden des Plangebietes grenzt jedoch der Feldblock DEMVLI087AB30065 an.</p> <p>Daher gebe ich zu bedenken, dass die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet bleiben muss. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.</p> <p>Die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss für landwirtschaftliche Technik sichergestellt bleiben.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p><small>Allgemeine Datenschutzinformationen: Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) a DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.</small></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass im Westen und Süden des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen und mögliche Drainageleitungen vorhanden sein können. Bei einem Antreffen oder Funktionsbeeinträchtigung ist umgehend der zuständige Wasser- und Bodenverband zu informieren.</p> <p>Die Beteiligung der Eigentümer/ Bewirtschafter ist erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass es keine Bedenken oder Hinweise gibt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
03.	<p>StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS.</p> <p>Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.</p> <p>Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Christoph Linke Amtsleiter</p>	<p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>Die Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Der Landkreis ist beteiligt worden.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Es werden keine Einwände vorgebracht.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
06.	<p style="text-align: right;">06</p> <p>Sonja Kiskemper</p> <hr/> <p>Von: toeb@lung.mv-regierung.de Gesendet: Montag, 14. September 2020 12:02 An: kiskemper@stadtbauarchitekten-nb.de Betreff: 19074, Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 10.09.2020 keine Stellungnahme ab.</p> <p>Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Kathrin Fleisch</p> <p><small>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Dezernat Personal, Haushalt Goldberger Straße 12 18273 Güstrow Tel. 03843/777-134 Fax 03843/777-9134</small></p> <p><small>Allgemeine Datenschutzinformation: Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.regierung-mv.de/Datenschutz</small></p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag																
07.	<p>Landesamt für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 45%;"> <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <hr/> <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</p> <p>Stadtbau.Architekten nb Dipl. Ing. Lutz Braun Johannesstraße 1 DE-17034 Neubrandenburg</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 40%;"> <p>bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB202000702</p> <p>Schwerin, den 11.09.2020</p> </div> </div> <p>— Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Nr.3 Wohngebiet am Park</p> <p>Ihr Zeichen: .</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>— Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p>— Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Frank Tonagel</p> <div style="font-size: small; margin-top: 20px;"> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Vermittlung: (0385) 588 56996</td> <td>Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3</td> <td>Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:</td> <td>Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,</td> </tr> <tr> <td>Telefax: (0385) 58848256039</td> <td>Lübecker Straße 269</td> <td>Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr</td> <td>Filiale Rostock</td> </tr> <tr> <td>Internet: www.lverma-mv.de</td> <td>19059 Schwerin</td> <td>Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr</td> <td>DE79 1300 0000 0013 001561</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>BIC: MARKDEF1130</td> </tr> </table> </div>	Vermittlung: (0385) 588 56996	Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3	Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:	Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,	Telefax: (0385) 58848256039	Lübecker Straße 269	Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr	Filiale Rostock	Internet: www.lverma-mv.de	19059 Schwerin	Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr	DE79 1300 0000 0013 001561				BIC: MARKDEF1130	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Der Landkreis ist ebenfalls am Verfahren beteiligt worden.</p>
Vermittlung: (0385) 588 56996	Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3	Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:	Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,															
Telefax: (0385) 58848256039	Lübecker Straße 269	Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr	Filiale Rostock															
Internet: www.lverma-mv.de	19059 Schwerin	Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr	DE79 1300 0000 0013 001561															
			BIC: MARKDEF1130															


Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
08.	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei Brand- und Katastrophenschutz M-V</p> <p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>gez. Cornelia Thiemann-Groß (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)</p> <p>- 2 -</p>	


Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag			
09.	<p data-bbox="280 178 1182 207">Landesforst M-V -Anstalt des öffentlichen Rechts-Forstamt Stavenhagen</p> <div data-bbox="392 239 1164 622">  <p data-bbox="600 327 907 422">Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand</p>  <p data-bbox="1041 242 1153 263">EINGANG</p> <p data-bbox="1057 279 1146 300">06. OKT. 2020</p> <p data-bbox="846 438 1120 459">Forstamt Stavenhagen</p> <p data-bbox="398 462 750 478">Forstamt Stavenhagen · An den Tannen 1 · 17139 Gielow</p> <p data-bbox="398 502 622 561">Architekt BDA Lutz Braun Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p data-bbox="846 475 1086 545">Bearbeitet von: Herrn Hoffmann Telefon: 039957/29812 Fax: 03994 / 235 416 E-mail: stavenhagen@ifoa-mv.de</p> <p data-bbox="846 558 1086 590">Aktenzeichen: 7444.381.16-20-12 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p data-bbox="846 598 1086 619">Gielow, den 20. September 2020</p> </div> <p data-bbox="398 678 784 718">Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Breesen <i>Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i></p> <p data-bbox="398 782 672 805">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="398 821 1086 949">mit Schreiben vom 10.09.2020 baten Sie um Stellungnahme zum o.g. Planverfahren. Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich als zuständige Verwaltungseinheit für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="398 965 1086 1013">Von Seiten der Forstbehörde wird dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Peenehagen zugestimmt.</p> <p data-bbox="398 1029 1086 1117"><u>Begründung:</u> Durch die Maßnahme ist kein Wald nach § 2 (LWaldG M-V) betroffen. Der nach § 20 LWaldG M-V geforderte Waldabstand wird eingehalten. Belange des Landeswaldgesetzes werden somit nicht berührt.</p> <p data-bbox="398 1141 582 1181">Mit freundlichem Gruß Im Auftrag</p>  <p data-bbox="398 1244 515 1284">Ralf Hecker Forstamtsleiter</p> <div data-bbox="398 1364 1086 1444"> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="398 1364 616 1444">Vorstand: Manfred Baum Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Fritz - Reuter - Platz 9 17139 Malchin</td> <td data-bbox="683 1364 884 1444"><u>Bankverbindung:</u> Deutsche Bundesbank BIC: MARKDEF1150 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30 Steuernummer: 079/133/80058</td> <td data-bbox="918 1364 1086 1444">Telefon: 0 39 94/ 2 35-0 Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99 E-Mail: zentrale@ifoa-mv.de Internet: www.wald-mv.de</td> </tr> </table> </div>	Vorstand: Manfred Baum Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Fritz - Reuter - Platz 9 17139 Malchin	<u>Bankverbindung:</u> Deutsche Bundesbank BIC: MARKDEF1150 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30 Steuernummer: 079/133/80058	Telefon: 0 39 94/ 2 35-0 Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99 E-Mail: zentrale@ifoa-mv.de Internet: www.wald-mv.de	<p data-bbox="1265 327 1881 351">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1265 861 1859 885">Es wird mitgeteilt, dass kein Wald betroffen ist.</p> <p data-bbox="1265 909 1713 933">Die Behörde stimmt der Planung zu.</p>
Vorstand: Manfred Baum Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Fritz - Reuter - Platz 9 17139 Malchin	<u>Bankverbindung:</u> Deutsche Bundesbank BIC: MARKDEF1150 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30 Steuernummer: 079/133/80058	Telefon: 0 39 94/ 2 35-0 Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99 E-Mail: zentrale@ifoa-mv.de Internet: www.wald-mv.de			


Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
11.	<p>Straßenbauamt Neustrelitz</p> <p>Sonja Kiskemper</p> <hr/> <p>Von: Sohrweide, Karsten <Karsten.Sohrweide@sbv.mv-regierung.de> Gesendet: Dienstag, 15. September 2020 14:39 An: 'kiskemper@stadtbauarchitekten-nb.de' Cc: Teichert, Corina Betreff: AW: Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe [Auf Viren geprüeft !]</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Unterlagen zum Entwurf des o.g. B-Plan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht berührt wird. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße MSE 75.</p> <p>Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung M-V keine Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen mit Stand 12.05.2020.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Karsten Sohrweide Sachgebietsleiter Straßenverwaltung</p> <p>Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstraße 8, 17235 Neustrelitz Tel.: 03981 460-318 Fax: 03981 460-190 E-Mail: Karsten.Sohrweide@sbv.mv-regierung.de Website: www.strassenbauverwaltung.mvnet.de</p> <p><i>Zum Umgang mit Ihren personengebundenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie dem neu gefassten Landesdatenschutzgesetz M-V vom 25.05.2018 handelt, sowie dem neu gefassten Landesdatenschutzgesetz M-V vom 25.05.2018 handelt.</i></p> <p>Von: Sonja Kiskemper <kiskemper@stadtbauarchitekten-nb.de> Gesendet: Freitag, 11. September 2020 11:41 An: Poststelle NZ <PoststelleNZ@sbv.mv-regierung.de> Betreff: Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe [Auf Viren geprüeft !]</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anliegend sende ich Ihnen im Auftrag der Gemeinde Breesen den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe und bitte bis zum 15.10.2020 um entsprechende Stellungnahme.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Sonja Kiskemper</p> <p>tel 0395 363171-52 fax 0395 369499-19 kiskemper@stadtbauarchitekten-nb.de</p> <p>stadtbau.architekten^{mb} Architekt Lutz Braun Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg www.stadtbauarchitekten-nb.de</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass der Geltungsbereich nicht an der Bundes- oder Landesstraße liegt. Die Zuständigkeit wird nicht berührt.</p> <p>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p>

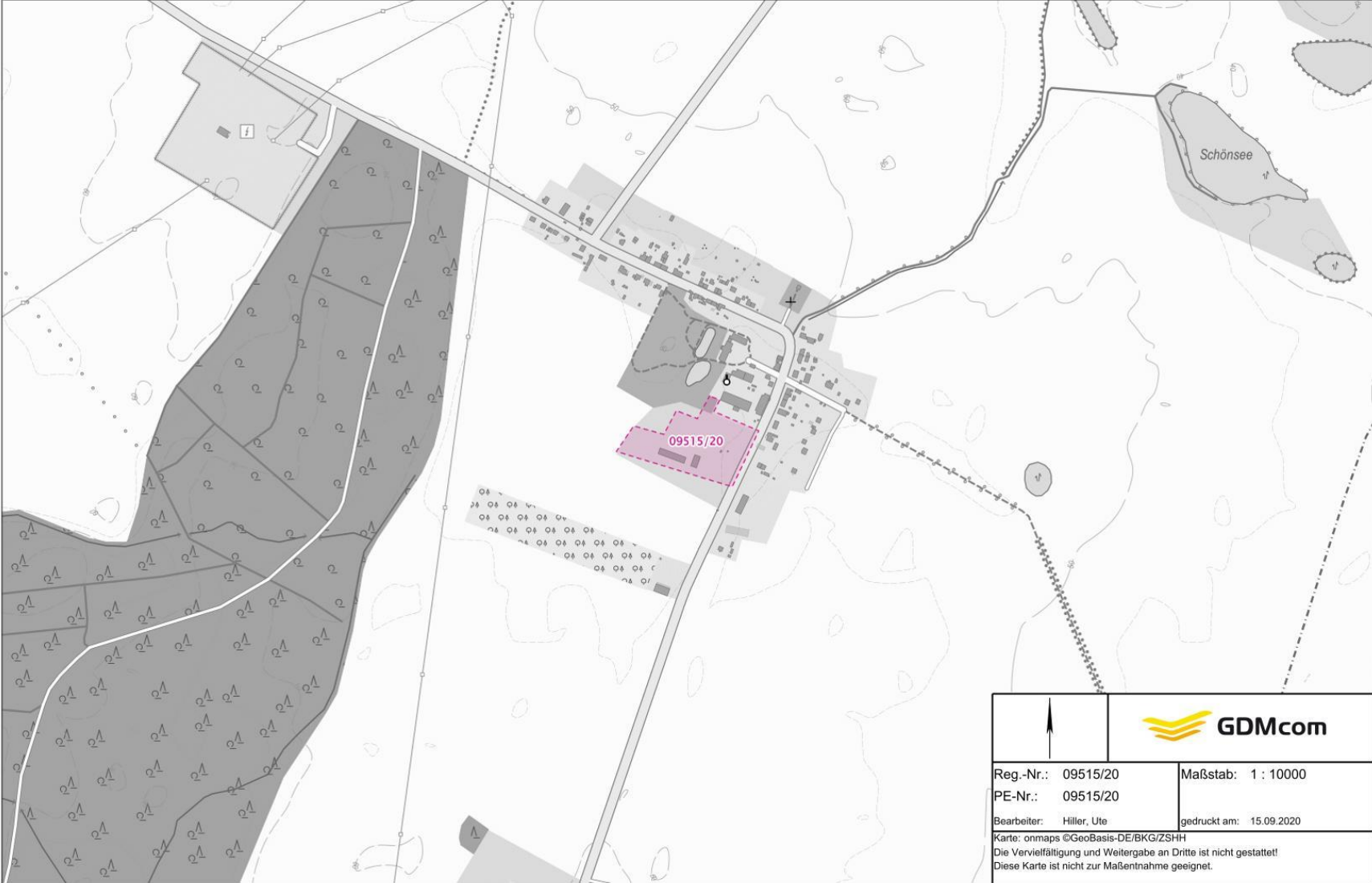


Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>11.</p>	<p>Straßenbauamt Neustrelitz</p> <p><small>Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den beabsichtigten Empfänger bestimmt. Falls Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind oder falls diese E-Mail irrtümlich an Sie versandt wurde, verständigen Sie bitte umgehend den Absender und löschen Sie anschließend die E-Mail einschließlich aller Anlagen von Ihrem System. Jede unberechtigte Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist untersagt. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme. Für Schäden, die dem Empfänger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren befallene E-Mails entstehen, schließen wir jede Haftung aus.</small></p> <p><small>Hinweis zum Datenschutz Der Schutz personenbezogener Daten ist uns wichtig. Nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind wir verpflichtet, Sie darüber zu informieren, zu welchem Zweck unser Unternehmen Daten erhebt, speichert oder weiterleitet. Der Information können Sie auch entnehmen, welche Rechte Sie in puncto Datenschutz haben und welche begleitenden Schutzmaßnahmen wir auch in technischer und organisatorischer Hinsicht getroffen haben. http://www.architekturfabrik-nb.de/Datenschutz.htm</small></p> <p style="text-align: center;">2</p>	



Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag					
12.	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3</p> <div style="text-align: center;">  <p>BUNDESWEHR</p> </div> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn</p> <p>Stadtbau.Architekten Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>Nur per E-Mail info@stadtbauarchitekten-nb.de</p> <table border="0"> <tr> <td>Aktenzeichen 45-90-00 7 K-I-650-20</td> <td>Ansprechperson Frau Dietz</td> <td>Telefon 0228 5504-5292</td> <td>E-Mail baludbwtoeb@bundeswehr.org</td> <td>Datum 14.09.2020</td> </tr> </table> <p>Anforderung einer Stellungnahme;</p> <p>BETREFF B-Plan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe</p> <p>hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>BEZUG Ihr Schreiben vom 10.09.2020 - Ihr Zeichen: ohne</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="353 1251 539 1294"> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Dietz</p> </div> <div data-bbox="965 1098 1122 1453" style="text-align: center;">  <p>BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</p> <p>REFERAT INFRA I 3</p> <p>Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53019 Bonn</p> <p>Tel. + 49 (0) 228 55045292 Fax + 49 (0) 228 55489-5763</p> <p>WWW.BUNDESWEHR.DE</p> <p style="background-color: #005596; color: white; padding: 2px 5px;">INFRASTRUKTUR</p> </div> </div> <p style="text-align: center; font-size: small; margin-top: 10px;"><i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i></p>	Aktenzeichen 45-90-00 7 K-I-650-20	Ansprechperson Frau Dietz	Telefon 0228 5504-5292	E-Mail baludbwtoeb@bundeswehr.org	Datum 14.09.2020	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass Belange der Bundeswehr nicht berührt werden.</p>
Aktenzeichen 45-90-00 7 K-I-650-20	Ansprechperson Frau Dietz	Telefon 0228 5504-5292	E-Mail baludbwtoeb@bundeswehr.org	Datum 14.09.2020			

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag																								
15.	<p>GDMcom</p> <p>PE-Nr. 09515/20 - 15.09.2020 - Seite 1 von 4</p>  <p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig</p> <p>stadtbau.architekten nb Architekt BDA Lutz Braun Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>Ansprechpartner Ute Hiller Telefon 0341/3504-461 E-Mail leitungsankunft@gdmcom.de Unser Zeichen Reg.-Nr.: 09515/20 PE-Nr.: 09515/20 Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben! Datum 15.09.2020</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe (Entwurf)</p> <p>Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen: E-Mail 10.09.2020 GDMCOM</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig Telefon 0341 3504-0 Telefax 0341 3504-100 E-Mail info@gdmcom.de www.gdmcom.de Geschäftsführung Dirk Pohle Amtsgericht Leipzig HRB 15861 Bankverbindung Deutsche Kreditbank AG Leipzig, Konto 1 365 584, BLZ 120 300 00 IBAN DE 98 120 300 000 00 136 558 4 BIC BYLADEM1001 USt-ID-Nr. DE 813071383 Zertifiziert DIN EN ISO 9001 BS OHSAS 18001 DIN 14675</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die genannten Anlagenbetreiber nicht betroffen sind.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																							
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																							
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																							
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																							
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																							
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																							

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
<p>15.</p>	<p>GDMcom</p> <p>PE-Nr. 09515/20 - 15.09.2020 - Seite 2 von 4</p> <p>Seite 2 von 2</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>  <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH</p> <p>Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.618183, 13.189166</p> <p>Freundliche Grüße GDMcom GmbH</p> <p>-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-</p> <p>Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login</p> <p>Anlagen: Anhang</p> <p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig Telefon 0341 3504-0 Telefax 0341 3504-100 E-Mail info@gdmcom.de www.gdmcom.de Geschäftsführung Dirk Pohle Amtsgericht Leipzig HRB 15861 Bankverbindung Deutsche Kreditbank AG Leipzig, Konto 1 365 584, BLZ 120 300 00 IBAN DE 98 120 300 000 00 136 558 4 BIC BYLADEM1001 USt. ID-Nr. DE 813071383 Zertifiziert DIN EN ISO 9001 BS OHSAS 18001 DIN 14675</p>	



Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
15.	<p>GDMcom</p> <p><i>PE-Nr. 09515/20 - 15.09.2020 - Seite 3 von 4</i></p>  <p>Anhang - Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe (Entwurf)</p> <p>Reg.-Nr.: 09515/20 PE-Nr.: 09515/20</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Diese Zustimmung gilt vorbehaltlich der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS bzw. vorgenannter Anlagenbetreiber von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes berührt werden. Die ONTRAS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p>- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -</p> <p style="text-align: center;"><small>GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig Telefon 0341 3504-0 Telefax 0341 3504-100 E-Mail: info@gdmcom.de www.gdmcom.de Geschäftsführung: Dirk Pohle Amtsgericht Leipzig HRB 15861 Bankverbindung Deutsche Kreditbank AG Leipzig, Konto 1 365 584, BLZ 120 300 00 IBAN DE 98 120 300 000 00 136 558 4 BIC BYLADEM1001 USt. ID-Nr. DE 813071383 Zertifiziert DIN EN ISO 9001 BS OHSAS 18001 DIN 14675</small></p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen im Plangebiet befinden.</p> <p>Es werden keine Einwände vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>



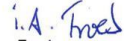
Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag				
15.	<p>GDMcom</p> <p>PE-Nr. 09515/20 - 15.09.2020 - Seite 4 von 4</p> 	  <table border="1" data-bbox="1556 1284 2027 1372"> <tr> <td>Reg.-Nr.: 09515/20</td> <td>Maßstab: 1 : 10000</td> </tr> <tr> <td>PE-Nr.: 09515/20</td> <td>gedruckt am: 15.09.2020</td> </tr> </table> <p data-bbox="1556 1372 2027 1428">Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Die Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet! Diese Karte ist nicht zur Maßentnahme geeignet.</p>	Reg.-Nr.: 09515/20	Maßstab: 1 : 10000	PE-Nr.: 09515/20	gedruckt am: 15.09.2020
Reg.-Nr.: 09515/20	Maßstab: 1 : 10000					
PE-Nr.: 09515/20	gedruckt am: 15.09.2020					





Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
16.	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><small>GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel</small></p> <p>stadtbau.architekten nb Architekt BDA Lutz Braun Herr Braun Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>per E-Mail an: info@stadtbauarchitekten-nb.de</p> <p>René Czech Tel. +49 561 934-1077 GNL-Cze / 2020.05237 Kassel, 28.09.2020 Leitungsrechte und -dokumentation Fax +49 561 934-2369 Leitungsauskunft@gascade.de BIL Nr.:</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe - Ihr Schreiben vom 10.09.2020 - Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.01666.20 Vorgangsnummer: 2020.05237</p> <p>Sehr geehrter Herr Braun,</p> <p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass außerhalb des Plangebietes eine große Streuobstwiese anzulegen ist. Um für diese externe Kompensationsfläche eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>GASCADE Gastransport GmbH Leitungsrechte und -dokumentation  Czech</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;"><small>Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzhinweise nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter https://www.gascade.de/datenschutz.</small></div> <p style="font-size: 8px; margin-top: 20px;"><small>GASCADE Gastransport GmbH ■ Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel ■ Telefon: +49 561 934-0, Telefax: +49 561 934-1208 ■ www.gascade.de Sitz der Gesellschaft: Kassel ■ Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 13752 ■ Umsatzsteuer ID-Nr.: DE 815 216 431 ■ Steuer-Nr.: 026 225 913 30 Geschäftsführer: Dr. Christoph-Sweder von dem Bussche-Hünnefeld, Dr. Igor Uspenskiy ■ Aufsichtsratsvorsitzender: Thilo Wieland</small></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die Anlagen nicht betroffen sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Stellungnahme bezüglich der externen Kompensationsmaßnahme, entsprechende Planunterlagen zuzusenden sind.</p> <p>Es wurden auch andere Betreiber beteiligt.</p> <p>Es erfolgt eine erneute Beteiligung.</p>


Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
17.	<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</p> <p>Sonja Kiskemper</p> <hr/> <p>Von: Koordinationisanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationisanfragen.de@vodafone.com> Gesendet: Donnerstag, 1. Oktober 2020 15:09 An: kiskemper@stadtbauarchitekten-nb.de Betreff: Stellungnahme S00899972, VF und VFKD, Gemeinde Breesen, Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>stadtbau.architekten Architekt BDA Lutz Braun - Sonja Kiskemper Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00899972 E-Mail: TDRA-O.-Schwerin@vodafone.com Datum: 01.10.2020 Gemeinde Breesen, Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.09.2020.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist für die weitere Planung relevant.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
17.	<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</p> <p>Sonja Kiskemper</p> <hr/> <p>Von: Koordinationisanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationisanfragen.de@vodafone.com> Gesendet: Donnerstag, 1. Oktober 2020 15:09 An: kiskemper@stadtbauarchitekten-nb.de Betreff: Stellungnahme S00899956, VF und VFKD, Gemeinde Breesen, Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>stadtbau.architekten Architekt BDA Lutz Braun - Sonja Kiskemper Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00899956 E-Mail: TDRA-O.-Schwerin@vodafone.com Datum: 01.10.2020 Gemeinde Breesen, Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.09.2020.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sich keine Anlagen im Plangebiet befinden.</p> <p>Es werden keine Einwände vorgebracht.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
18.	<p style="text-align: center;"> Ella Group</p> <p>50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin</p> <p>stadtbau.architekten-nb Architekt Lutz Braun Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>50Hertz Transmission GmbH</p> <p>TG Netzbetrieb</p> <p>Heidestraße 2 10557 Berlin</p> <p>Datum 05.10.2020</p> <p>Unser Zeichen 2020-006556-01-TG</p> <p>Ansprechpartner/in Frau Froeb</p> <p>Telefon-Durchwahl 030/5150-3495</p> <p>Fax-Durchwahl</p> <p>E-Mail leitungsauskunft@50hertz.com</p> <p>Ihre Zeichen</p> <p>Ihre Nachricht vom 11.09.2020</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates Christiaan Peeters</p> <p>Geschäftsführer Stefan Kapferer, Vorsitz Dr. Dirk Biermann Sylvia Borchering Dr. Frank Golletz Marco Nix</p> <p>Sitz der Gesellschaft Berlin</p> <p>Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446</p> <p>Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 IBAN: DE75 5121 0800 9223 7410 19 BIC: BNPADEFF</p> <p>USt.-Id.-Nr. DE813473551</p>  <p>18. 50Hertz Transmission GmbH</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kaiübbe</p> <p>Sehr geehrte Frau Kiskemper,</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Folgende Unterlagen lagen uns zur Einsichtnahme vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Antragsunterlagen per Email vom 11.09.2020.</i> <p>In der Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich folgende Anlagen der 50Hertz.</p> <ul style="list-style-type: none"> • UW Altentrepow/Süd. • Trafotransportstrecke. <p>Hierzu haben wir folgende Hinweise:</p> <p><u>Zum Umspannwerk:</u></p> <p>Der Betrieb des Umspannwerkes ist kontinuierlich, d. h. die zu erwartenden Emissionen sowie Immissionen sind tags- und nachts gleichbleibend anzusetzen. Derzeitig ist der BImSchG-genehmigte Endausbau des Umspannwerkes noch nicht vollständig umgesetzt, so dass hier noch weitere Emittenten (bereits in der Schallprognose berücksichtigt) zum Endausbau installiert werden sollen.</p> <p>In der zum BImSchG-Genehmigungsverfahren eingereichten Schallprognose werden die Richtwerte nach TA-Lärm an den Immissionsorten sicher eingehalten.</p> <p><u>Zur Trafotransportstrecke:</u></p> <p>Die K44 wird von uns im angefragten Bereich als Trafotransportstrecke zum UW Altentrepow/Süd genutzt. Der Schwerlastverkehr muss weiterhin uneingeschränkt</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sich in der Nähe zum Geltungsbereich Anlagen der 50Hertz GmbH befinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - UW Altentrepow Süd - Trafotransportstrecke <p><u>Zum Umspannwerk:</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sich in der zum BImSchG-Genehmigungsverfahren eingereichten Schallprognose die Richtwerte wahrscheinlich eingehalten werden.</p> <p><u>Zur Trafotransportstrecke:</u></p> <p>Der Schwerlastverkehr muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein und der Straßenquerschnitt der Kreisstraße K 75 muss beibehalten werden. Dies gilt auch für eventuelle Bepflanzungen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
18.	<p data-bbox="280 178 638 204">50Hertz Transmission GmbH</p> <div data-bbox="907 268 1097 343" style="text-align: center;">  <p>50hertz Ella Group</p> </div> <p data-bbox="403 395 952 434">möglich sein und der Straßenquerschnitt unverändert beibehalten werden. Dies gilt auch für eventuelle Bepflanzungen."</p> <p data-bbox="985 411 1041 438">Datum 05.10.2020</p> <p data-bbox="403 454 974 491">Gegen das Wohngebiet haben wir unter Berücksichtigung unserer o. g. Ausführungen keine Einwände.</p> <p data-bbox="985 450 1064 475">SEITE/UMFANG 2/2</p> <p data-bbox="403 513 526 529">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="403 550 593 566">50Hertz Transmission GmbH</p> <div data-bbox="392 614 548 667" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  Kretschmer </div> <div data-bbox="616 614 739 667" style="display: inline-block; vertical-align: top; margin-left: 20px;">  Froeb </div>	<p data-bbox="1265 422 2016 481">Unter Berücksichtigung der Ausführungen werden keine Einwände vorgebracht.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
19.	<p>IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern</p>   <p>IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg stadtbau.architekten^{mb} Architekt BDA Lutz Braun Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>Bereich Wirtschaft und Standortpolitik</p> <p>Ihr Ansprechpartner Marten Belling</p> <p>E-Mail marten.belling@neubrandenburg.ihk.de</p> <p>Tel. 0395 5597-213</p> <p>Fax 0395 5597-513</p> <p>12. Oktober 2020</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im OT Kalübbe Beteiligung als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Sehr geehrter Herr Braun,</p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 10. September 2020, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanentwurfes bitten.</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen bzw. Bedenken zum vorliegenden Planungsstand.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p>  Marten Belling <p><small>Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de</small></p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der IHK gibt es keine Anmerkungen oder Bedenken.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
21.	<p>Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“</p>  <p>Körperschaft des Öffentlichen Rechts www.wbv-untere-tollense-mittlere-peene.de</p> <p>Lutz Braun stadtbau.architekten Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>Ansprechpartner / in: Herr Stübe Durchwahl: 039997-3312-0</p> <p>Ihr Schreiben vom 11.09.2020 Ihr Zeichen S. Kiskemper Unser Zeichen st Ort, Datum Jarnten, 16.09.2020</p> <p>Gemeinde Breesen, Kalübbe – B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ - Entwurfsphase hier: Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Untere Tollense / Mittlere Peene“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>entsprechend Ihrer Aufforderung zur Stellungnahme vom 11.09.2020 teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Verbandes grundsätzlich keine Bedenken zum geplanten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 3 bestehen.</p> <p>Im beiliegenden Karte sind die Gewässer II. Ordnung L 4 und BR 111 schematisch dargestellt. Diese Gewässer verlaufen westlich des Geltungsbereiches. Bei zu errichtenden baulichen Anlagen, wie zum Beispiel dem Bau eines Wohnhauses, einer Garage, bzw. Carports ist ein Abstand von mindestens 7 m zum Gewässer einzuhalten. Bepflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen. Die Grundstückseigentümer haben gegebenenfalls die Gewässerbenutzung in Form von jährlich wiederkehrenden Unterhaltungsarbeiten oder Reparaturarbeiten unentgeltlich zu dulden. Zuwegungen zum Gewässer für Baugeräte müssen am südlichen Randbereich dauerhaft gewährleistet sein.</p> <p>Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen im Planungsgebiet Gewässerbenutzungen in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gesondert zu beantragen und wasserrechtlich genehmigen zu lassen. Gegebenenfalls muss die hydraulische Leistungsfähigkeit des verrohrten Vorfluters nachgewiesen werden. Diese Stellungnahme stellt keine wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar, sie kann jedoch zu deren Beantragung herangezogen werden.</p> <p>Mit freundlichem Gruß i.A. Stephan Stübe Verbandsingenieur</p> <p>Anlage: Ü-Karte Gewässer II. Ordnung Kalübbe M 1:5.000</p> <p>Verbandsvorsteher: Hartmut Leddig Geschäftsführer: Oliver Lange</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden grundsätzlich keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass die Gewässer II. Ordnung L4 und BR 111 westlich des Geltungsbereiches verlaufen. Der Abstand baulicher Anlagen und Bepflanzungen von 7m zu den o.g. Gewässern ist einzuhalten. Die westliche Grenze des Planbereiches verläuft im Abstand von ca. 15m zu den Gewässern II. Ordnung L4 und BR 11.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

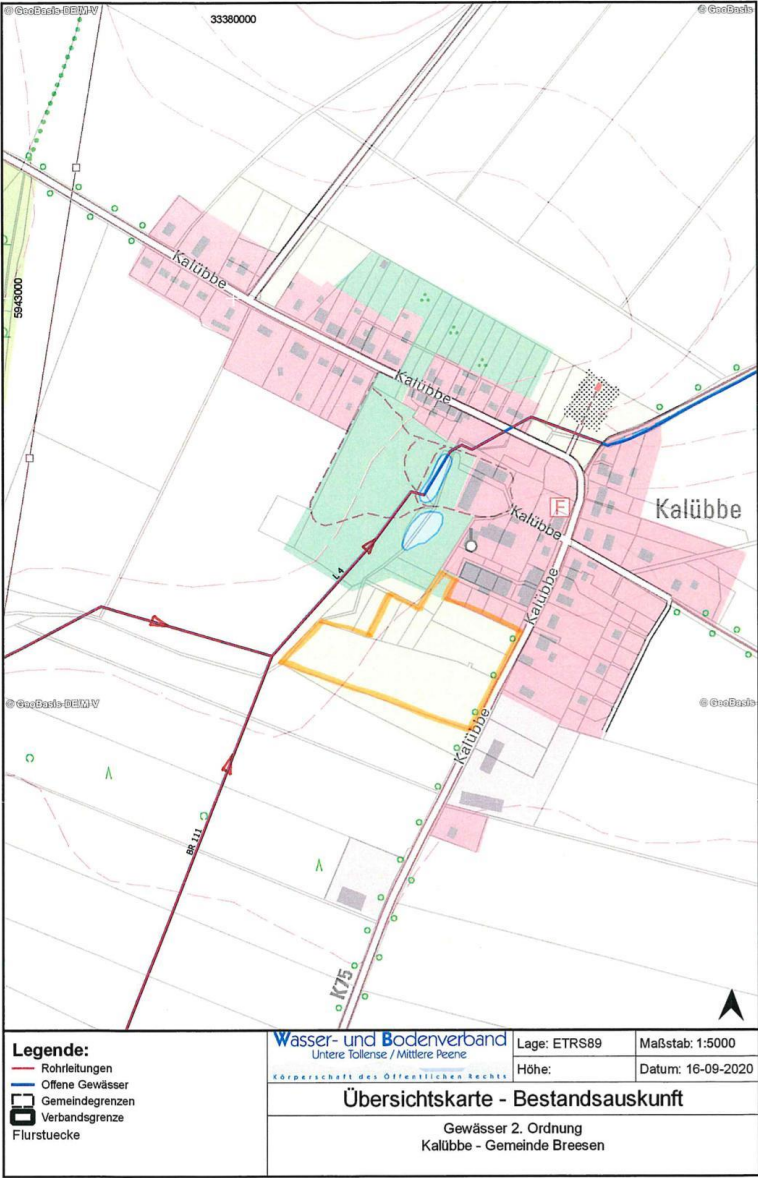
Lfd. Nr.


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschlag


21.

**Wasser- und Bodenverband
„Untere Tollense / Mittlere Peene“**






Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
22.	<p>Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern</p> <p style="text-align: center;">Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin / Altentreptow</p> <p style="text-align: center;">EINGANG 02. OKT. 2020</p> <p style="text-align: center;">Im Auftrag des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin / Altentreptow</p> <p style="text-align: center;">(22)</p> <p style="text-align: center;">bsa/gün/ho 29.09.2020</p> <p>Gemeinde Breesen, Ortsteil Kalübbe Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich der oben genannten Planungsmaßnahme verweisen wir auf unser Schreiben vom 19.03.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Breesen „Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Park“.</p> <p>Der Inhalt dieses Schreibens behält seine Gültigkeit.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Günther Betriebsstellenleiter</p> <p><i>(Handwritten signature)</i></p> <p> <small> GKU mbH Ostmecklenburg-Vorpommern Tetzlebener Chaussee 5 17087 Altentreptow HRB 2464 Neubrandenburg </small> <small> Sparkasse Neubrandenburg-Demmin IBAN: DE18 1505 0200 0610 0058 39 USt-IdNr.: DE162765391 </small> <small> Aufsichtsratsvorsitzender: Michael Galander Geschäftsführer: Frank Strobel </small>  </p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass das Schreiben vom 19.03.2019 zum Vorentwurf weiterhin gilt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
22.	<p>Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern</p> <p>Wasser- und Abwasser-EINGANG zweckverband Demmin /Altentreptow 2.5. MRZ. 2019</p> <p>Im Auftrag des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin /Altentreptow</p> <p>Operative Geschäftsstelle: Betriebsstelle Demmin Bahnhofstraße 27 17109 Demmin Telefon: (0 39 98) 22 24 22 Internet: www.gku-mbh.de E-Mail: bs.demmin@gku-mbh.de</p> <p>Operative Geschäftsstelle: Betriebsstelle Altentreptow Testzehlener Chaussee 5 17087 Altentreptow Telefon: (0 39 61) 25 73 -0 Internet: www.gku-mbh.de E-Mail: bs.altentreptow@gku-mbh.de</p> <p>Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin /Altentreptow Bahnhofstraße 27 • 17109 Demmin</p> <p>stadtbau.architekten nb Architekt BDA Lutz Braun Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>bsa/gün/ho 19.03.2019</p> <p>Gemeinde Breesen, Ortsteil Kalübbe Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin / Altentreptow bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“. Die Erschließung des Wohngebietes obliegt dem Vorhabenträger. Um die Erschließung aus wasserwirtschaftlicher Sicht fachlich sicherzustellen und die Übernahme der Anlagen, nach Abschluss der Erschließungsbauarbeiten zu regeln, ist mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin / Altentreptow vor Beginn der Planungen zur Erschließung, ein Erschließungsvertrag abzuschließen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Günther Betriebsstellenleiter</p> <p>GKU mbH Ostmecklenburg-Vorpommern Testzehlener Chaussee 5 17087 Altentreptow HRB 2464 Neubrandenburg</p> <p>Sparkasse Neubrandenburg-Demmin IBAN: DE18 1505 0200 0610 0058 39 USt-IdNr.: DE162765391</p> <p>Aufsichtsratsvorsitzender: Norbert Rautin</p> <p>Geschäftsführer: Frank Strobel</p> 	<p><u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:</u></p> <p>Es werden keine Einwände vorgebracht.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und ist für die weiterführende Planung relevant. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
23.	<p>Bauernverband MV</p>  <p>Bauernverband Altentreptow</p> <p>Bauernverband Altentreptow e.V., F.-Reuter-Straße 13, 17087 Altentreptow</p> <p>stadtbau.architekten^{mb} Architekt BDA Lutz Braun Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>Altentreptow, 14.10.2020</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Gemeinde Breesen Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich möchte mich für die Zusendung des Entwurfes o.g. Bebauungsplanes und der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanken.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ in Kalübbe möchte ich folgende Anmerkungen und Einwände machen, wobei ich chronologisch die entsprechenden Punkte des Bebauungsplanes aufführen werde:</p> <p><u>Zu Punkt 1.5</u> Es wird angegeben, dass das Bebauungsgebiet im Norden an Bestandsbauten der Ortslage angrenzt. Aus meiner Sicht wäre es wichtig zu erwähnen, dass sich dort der Betriebshof/Werkstatt eines Landwirtschaftsbetriebes befindet.</p> <p><u>Zu Punkt 2.1</u> <i>„Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 einer ca. 2,5 ha großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Errichtung von Wohngebäuden, Dienstleistungs- und nichtstörenden Gewerbeeinrichtungen ...geschaffen werden.“</i> Unter Punkt 10.1 wird die Fläche mit 3,6 ha angegeben. Daraus ergibt sich ein gravierender Widerspruch und muss korrigiert werden.</p> <p>Als Interessenvertretung der Landwirtschaft lehnen wir die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet ab und fordern eine Ausweisung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Begründung: – Das geplante Bebauungsgebiet wurde über Jahrzehnte mit landwirtschaftlichen Gebäuden/Stallungen bzw. als Gewerbegebiet genutzt.</p> <hr/> <p>Bauernverband Altentreptow e.V. Tel. 03961/212828 Vorsitzender: Tilo Radloff Fritz-Reuter-Straße 13 Fax 03961/2636311 Geschäftsführerin: Barbara Brands 17087 Altentreptow Mobil 0162.4109926 E-Mail brands@bv-mv.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden Anmerkungen und Einwände vorgebracht:</p> <p><u>Zu Punkt 1.5</u> Es handelt sich um eine nicht gewerblich genutzte Lagerhalle.</p> <p><u>Zu Punkt 2.1</u> Absatz eins: Der Widerspruch wird korrigiert. Absatz zwei: Dem Einwand wird nicht gefolgt. Die Ausweisung als Dorfgebiet bedeutet eine Mischung entsprechend den zulässigen Nutzungsmöglichkeiten gem. §5 Baunutzungsverordnung, als Entwicklungsziel zu verfolgen. Darin geht es zunächst um die Einordnung landwirtschaftlicher Betriebe. Die Ortslage Kalübbe hat sich zu einem Wohnort entwickelt. Innerhalb der bestehenden Ortslage ist der Nutzungsbestand durch Wohnen geprägt. Die Ergänzungen der letzten Jahre sind Wohnbauten. Diese Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde fortzusetzen. Deshalb wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sowohl die Kreisplanung als auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung sehen keinen Widerspruch.</p> <p>-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
23.	<p>Bauernverband MV</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Norden grenzt ein Landwirtschaftsbetrieb mit Werkstätten für Landmaschinen an das geplante Bebauungsgebiet an, im Süden befindet sich ein Streifen landwirtschaftliche Ackerfläche sowie daran anschließend ein weiteres Gelände des Landwirtschaftsbetriebes mit Lagerhalle und Fuhrpark. Im Osten befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein weiterer Betriebshof eines Landwirtschaftsbetriebes mit einem mobilen Sägewerk. - Von den landwirtschaftlichen Bestandsbauten bzw. Flächen gehen zeitweilig erhöhte Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus. Nach entsprechenden Regelungen (z.B. TA Luft, TA Lärm) gelten für verschiedene Arten der baulichen Nutzung beim Dorfgebiet höhere Grenzwerte als bspw. für Allgemeine Wohngebiete. Damit lassen sich Nutzungskonflikte vermeiden, die bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erfahrungsgemäß vorprogrammiert sind. Da die vorhandenen Betriebsstätten seit Jahrzehnten etabliert sind, muss dies bei der Benennung des Gebietes berücksichtigt werden. - Im Regionalen Raumentwicklungsplan Mecklenburgische Seenplatte ist das gesamte Gemeindegebiet als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen. Diese Ausweisung begründet aus unserer Sicht eindeutig die Notwendigkeit der Festsetzung des Gebietes als Dorfgebiet. <p><i>Die Aussage „Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:...- Die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung...“ sehen wir als Widerspruch zur geplanten Festlegung als Allgemeines Wohngebiet. Das geplante Bebauungsgebiet grenzt an 3 Seiten an landwirtschaftliche Betriebe und Ackerflächen, diese Tatsache wurde nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Auch unter Punkt 7.1 wird zur gegenwärtigen Nutzungen angegeben, dass ein „dörflicher Charakter“ mit „ansässigen Handwerksbetrieben und landwirtschaftlichen Unternehmen“ den Ort prägt. Damit ist aus unserer Sicht ausgedrückt, dass es sich bei der Gemeinde Breesen mit ihren Ortsteilen um ein Dorfgebiet handelt.</i></p> <p><i>Im „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt „mit der zulässigen Überschreitung können 0,6 erreicht werden.“ Ausgehend von einer eigentlich unüblichen Parzellengröße bei Neuerschließungen von 1.000 bis 2.000 m² bedeutet dieser Wert eine sehr hohe Versiegelung der Flächen. Damit wird die Forderung nach einer baulichen Verdichtung mit weniger Flächenverbrauch und somit einer Eindämmung der Versiegelung ignoriert. Wir fordern, die mögliche Versiegelung der Flächen zu reduzieren. Gerade traditionelle Dorfgrundstücke weisen trotz ihrer Größe einen geringen Versiegelungsgrad auf und haben einen hohen Anteil „Naturflächen“.</i></p> <p><u>Zu Punkt 5.2</u> Hier heißt es: „Der Umfang des o.g. Eigenentwicklungsbedarfes soll u.a. auch Arbeitskräftebedarf in landwirtschaftlichen Betrieben sichern helfen,...“. In Kalübbe ist ein landwirtschaftlicher Familienbetrieb ansässig und in Breesen haben zwei Landwirtschaftsbetriebe ihren Hauptsitz. Tierhaltung findet in keinem Betrieb/Ortsteil statt, so dass der Arbeitskräftebedarf sehr überschaubar ist. Es ist kaum davon auszugehen, dass landwirtschaftliche Arbeitskräfte auf diesem Standort bauen werden. Es ist eher wahrscheinlich, dass zukünftige Bauherren sich hinsichtlich Arbeit und Nutzung von</p> <hr/> <p><small>Bauernverband Altentreptow e.V. Tel. 03961/212828 Vorsitzender: Tilo Radloff Fritz-Reuter-Straße 13 Fax 03961/2636311 Geschäftsführerin: Barbara Brands 17087 Altentreptow Mobil 0162 4109926 E-Mail brands@bv-mv.de</small></p>	<p>Seite 2 oben , erster Anstrich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der benannte Betrieb ist eine sehr kleine Betriebsform. Der Abstand beträgt im Norden zum Plangebiet etwa 5 m und dehnt sich nach Osten bis auf 30 m aus. Die Zugänge sind vom Plangebiet abgewandt. - Das Sägewerk ist aufgegeben worden. - Der östlich gelegene „Betriebshof“ ist seit vielen Jahren ohne Nutzung. <p>Zweiter Anstrich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anlagen der genannten Betriebe sind nicht in Nutzung <p>Dritter Anstrich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Darstellung im RREP MS ist sehr großflächig und überzeichnet die Ortslagen in der Regel. Sie geht in der Körnigkeit nicht auf Baugebietsgröße ein. <p>Die Aussagen in den folgenden Absätzen zur Umgebung werden präzisiert.</p> <p>Die großen Grundstücke sind gewollt und zielen auf eine Bewohnerschaft ab, die u.a. größere Gärten sucht.</p> <p>Zu Punkt 5.2</p> <p>Dieser Inhalt wird in der Begründung gestrichen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 3 ersetzt das Bauflächenpotenzial, das bisher im B-Plan Nr. 2 gesichert wurde. Dieser wird aufgehoben. Die Neubaukapazitäten werden kompensiert. Die Eigenentwicklung ist nunmehr auf diesen Flächen gesichert.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
23.	<p>Bauernverband MV</p> <p>Einrichtungen der „Daseinsvorsorge“ in Richtung Oberzentrum Neubrandenburg orientieren werden.</p> <p>Analog dazu wird unter <u>Punkt 9.4</u> davon ausgegangen, „dass die meisten der Menschen ...ihre Arbeit in den nahegelegenen Orten ausüben oder im Gemeindegebieten tätig sind.“ Hier wurde aus unserer Sicht versäumt, eine aktuelle Arbeitskräftebedarfsermittlung in den Orten der Gemeinde Breesen durchzuführen. Es ist nicht davon auszugehen, dass zukünftige Bauherren darauf vertrauen, in naher Zukunft in unmittelbarer Wohnortsnähe einen Arbeitsplatz zu erhalten. So sehen wir auch die Aussage zu „Auswirkungen auf das Gemeindegebiet“ unter <u>Punkt 10.1</u> – „Sicherung des Arbeitskräftebesatzes für die Landwirtschaft“ – als „nicht der Realität entsprechend“ an.</p> <p><u>Zu Punkt 8.1</u> Bei der Beschreibung des Ortsbildes Breesen wird darauf verwiesen, dass auf Grund von „landwirtschaftlichen Produktionsstätten“ freie unbebaute „Flächen nicht für eine Wohnbebauung geeignet“ sind. „Diese theoretische „Flächenreserve“ scheidet für die Nutzung als Wohnbauland aus nachbarschaftlichen Gründen aus.“ Für uns unverständlich ist, warum dieser Fakt – die Nähe zu landwirtschaftlichen Betriebsstätten – bei der Ausweisung eines Bebauungsplanes in Kalübbe keine Rolle spielt. Auch dieses geplante Bebauungsgebiet befindet sich inmitten landwirtschaftlicher Produktionsstätten.</p> <p><u>Zu Punkt 11.</u> Bei der Beschreibung der Bestandssituation sowie auch im gesamten Bebauungsplan wird der Fakt, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft landwirtschaftliche Produktionsanlagen befinden, negiert. Verweisen möchte ich auf meine die Ausführungen „zu Punkt 2.1“.</p> <p><u>Zu Punkt 14.5</u> Als Kompensationsmaßnahme ist angegeben, dass „außerhalb des Planungsgebietes eine 7.000 m² große Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten“ ist. Gleichzeitig ist extensives Grünland mit jährlicher Pflege zu entwickeln. Aus unserer Sicht fehlen hier Angaben, wo diese Streuobstwiese angelegt werden und wie die festgelegte Pflege erfolgen soll.</p> <p><u>Zu Punkt 16.5</u> Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Im Vorfeld ist eine Einbeziehung landwirtschaftlicher Grundstückseigentümer bzw. Bewirtschafter zwecks Absprachen zur kurzzeitigen Inanspruchnahme der Flächen sowie des Wasser- und Bodenverbandes zur Klärung eventuell vorhandener Drainagen unbedingt erforderlich.</p> <p>Zu Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Barbara Brands Geschäftsführerin</p> <hr/> <p>Bauernverband Altentreptow e.V. Tel. 03961/212828 Vorsitzender: Tilo Radloff Fritz-Reuter-Straße 13 Fax 03961/2636311 Geschäftsführerin: Barbara Brands 17087 Altentreptow Mobil 0162 4109926 E-Mail brands@bv-mv.de</p>	<p>Inhalt Punkt 9.4 und Punkt 10.1 wird überarbeitet im vorherig genannten Sinne.</p> <p>Verwiesen wird auf die Stellungnahmen des Landkreises und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung. Die Planungsziele der Gemeinde werden mitgetragen.</p> <p><u>Zu Punkt 8.1</u> Diese Beschreibung gilt für das gesamte Gemeindegebiet, u.a. vor allem für den Ortsteil Breesen.</p> <p><u>Zu Punkt 11.</u> Die Ausführungen werden korrigiert.</p> <p><u>Zu Punkt 14.5</u> Die Aussagen wurden präzisiert. Dazu siehe auch Abwägung zur Stellungnahme unter Punkt 2 dieser Dokumentation.</p> <p><u>Zu Punkt 16.5</u> Diese Punkte wurden im Zuge der Beteiligung geklärt. Hinweise sind in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der WBV wurde beteiligt. Aussagen zu etwaigen Drainageanlagen sind in die Begründung aufgenommen worden. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Sie wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Wohnnutzung soll dauerhaft sein.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
24.	<p>Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V Geschäftsstelle Neubrandenburg</p> <div style="text-align: center;">  <p>EINGANG 12. OKT. 2020 29</p> </div> <p>Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg Postfach 11 01 63, 17041 Neubrandenburg</p> <p>Stadtbau.Architekten Neubrandenburg Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg</p> <p>Bearbeitet von: Fred Vespermann Tel.: +49 395 380 87813 AZ: 4-L1411-B1028-BP-3 Breesen Fred.Vespermann@nb.sbl-mv.de</p> <p>Neubrandenburg, 07.10.2020</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im OT Kalübbe; hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Ihr Schreiben vom 10.09.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) Neubrandenburg geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des <u>Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im OT Kalübbe</u> kein vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Modernisierung der Staatshochbau- und Liegenschaftsverwaltung M-V vom 24.09.2019 <u>nicht</u> zum Landesvermögen des SBL Neubrandenburg gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltung erfolgt ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Vespermann</p> <p>Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg Neustrelitzer Str. 121 17033 Neubrandenburg</p> <p>Bankverbindung: Landeszentalkasse M-V Deutsche Bundesbank Filiale Rostock IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02 BIC: MARKDEF1330</p> <p>Telefon: 0395 380-87801 Telefax: 0395 380-87901 poststelle@nb.sbl-mv.de www.sbl-mv.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sich im Bereich des B-Planes kein verwalteter Grundbesitz befindet.</p> <p>Es sind ebenfalls andere Träger öffentlicher Belange, u.a. die Landesforst beteiligt worden.</p>

Gemeinde Breesen

Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1,

und Abstimmung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Beteiligung vom 24.08.2020 – 25.09.2020

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

B. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
N1-N7	Nachbargemeinden	Es wurden keine Stellungnahmen der Nachbargemeinden abgegeben.

Gemeinde Breesen

Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1,

und Abstimmung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Beteiligung vom 24.08.2020 – 25.09.2020

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

C. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Nachbargemeinden	Abwägungsvorschlag
	Öffentlichkeit	<p>Es wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben. Die Gemeinde geht davon aus, dass öffentliche Belange nicht berührt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park"

Artenschutzfachbeitrag

Gutachterbüro:



Kunhart Freiraumplanung
Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
☎/📠 0395 4225110
✉ kunhart@gmx.net

KUNHART FREIRAUMPLANUNG

Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg
Kerstin Manthey-Kunhart
☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

Kerstin Manthey - Kunhart

Neubrandenburg, den 03.06.2021

INHALT

1. Anlass und Ziele des Artenschutzfachbeitrages	3
2. Rechtliche Grundlagen	3
3. Lebensraumausstattung.....	4
4. Datengrundlage.....	7
5. Vorhabenbeschreibung	7
6. Relevanzprüfung	9
7. Bestandsdarstellung und Bewertung der betroffenen Arten	15
8. Zusammenfassung.....	18
10. Quellen.....	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Vorhabens (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2020)	3
Abbildung 2: Lage im Naturraum (Quelle: © LINFOS/M-V 2020)	4
Abbildung 3: Luftbild 2007 mit bereits beseitigten Gebäuden (LINFOS/M-V 2020)	6
Abbildung 4: Festgestellte Biotoptypen (Quelle: Bestandskarte).....	7
Abbildung 5: Konflikt (Quelle: Konfliktkarte)	8
Abbildung 6: Gewässer, Fischotter- und Biberaktivitäten (LINFOS/M-V 2020).....	10
Abbildung 7: Rastplatzfunktionen (Quelle: © LINFOS/M-V 2019).....	11
Abbildung 8: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU).....	21

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Auswahl der prüfungsrelevanten Arten	12
Tabelle 2: Festgestellte Nahrungsgäste des Plangebietes.....	15
Tabelle 3: Potenzielle Gebüschbrüter des Plangebietes	16
Tabelle 4: Potenzielle Nischen- und Höhlenbrüter des Plangebietes	16

ANHÄNGE

Fotodokumentation	23
-------------------------	----

1. Anlass und Ziele des Artenschutzfachbeitrages

Das 2,7 ha große Plangebiet umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Anlage und soll für Wohnzwecke bebaut werden.

Es ist zu prüfen, ob das Vorhaben sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirkt, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

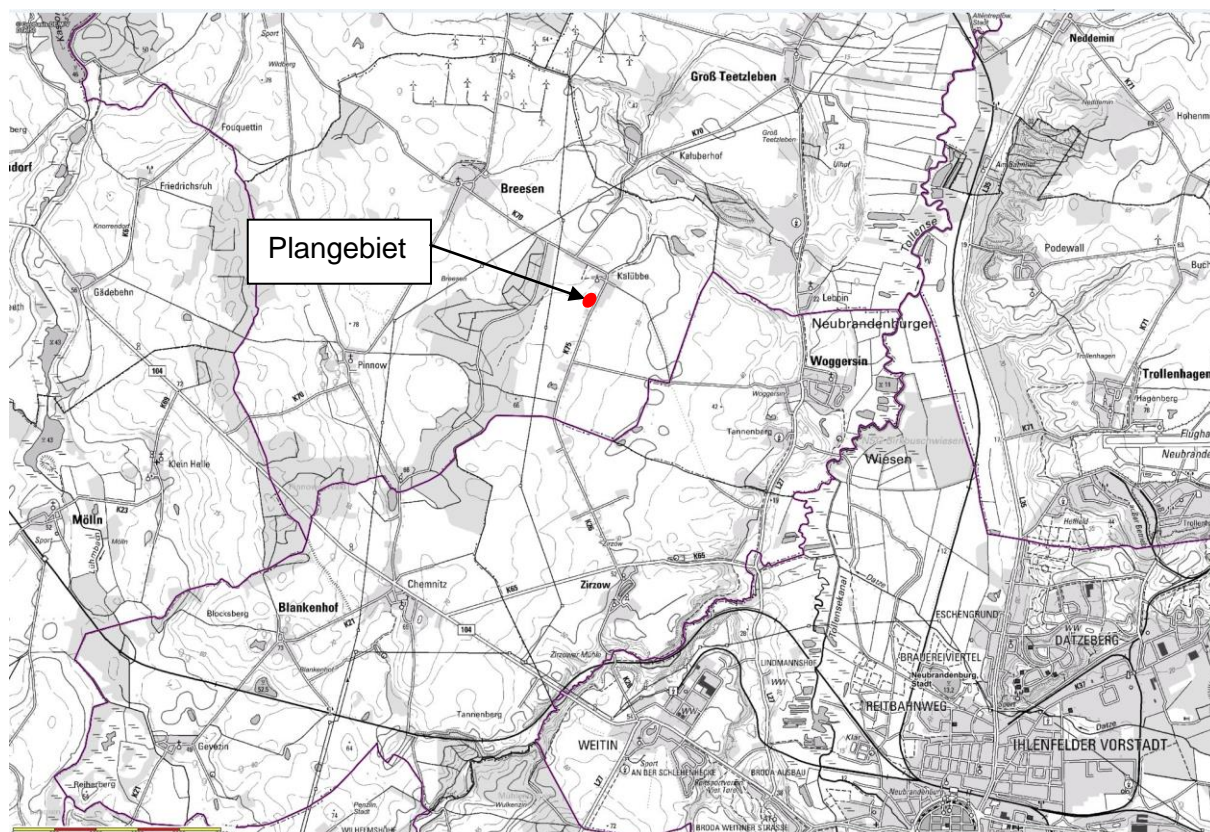


Abbildung 1: Lage des Vorhabens (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2020)

2. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Falls die Möglichkeit der Auslösung von Verboten des § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL besteht, sind die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung zu prüfen.

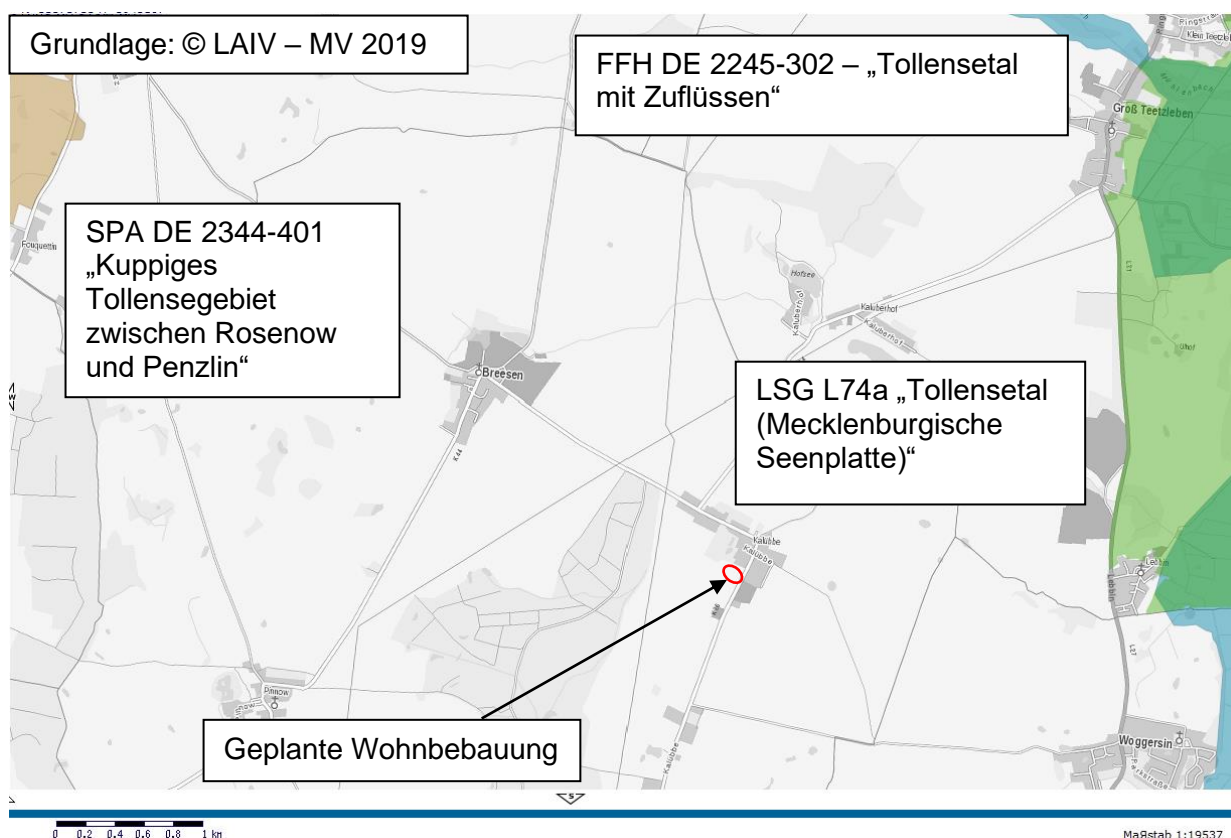


Abbildung 2: Lage im Naturraum (Quelle: © LINFOS/M-V 2020)

Der Begriff „Besonders geschützte Arten“ ist im BNatSchG § 7 „Begriffsbestimmungen“ Abs. 2 Nr. 13 definiert. Dem § 7 BNatSchG „Begriffe“ Abs. 2 Nr. 14 ist entnehmbar, dass die „Streng geschützten Arten“ im Begriff „Besonders geschützte Arten“ enthalten sind.

Im § 44 Abs. 5 BNatSchG werden Einschränkungen zum Artenschutz formuliert, falls ein Eingriff nach § 14 BNatSchG verursacht wird, welcher nach § 17 zulässig ist.

Hier heißt es sinngemäß, dass die Verletzung und Tötung und die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren sowie die Beseitigung von Pflanzen nur bei Arten des Anhang IV der FFH-RL, der Bundesartenschutzverordnung und der europäischen Vogelarten als Verbot gilt und dies nur in dem Fall wenn:

1. das Tötungs- und Verletzungsrisiko bei Einsatz anerkannter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann und/oder durch das Vorhaben signifikant erhöht wird
2. und/oder wenn das Nachstellen, Fangen und die Entnahme von Exemplaren relevanter Arten nicht im Rahmen einer Vermeidungsmaßnahme erfolgt,
3. und/oder wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird.

Die in der EG - Handelsverordnung aufgeführten Arten sind von dieser Bestimmung ausgeschlossen.

Verboten ist es weiterhin, europäische Vogelarten sowie streng geschützte in Anhang IV der FFH - Richtlinie, Anhang A der EG - Handelsverordnung und Anhang 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführte Nichtvogelarten in Zeiten zu beeinträchtigen, in denen diese anfällig oder geschwächt sind.

3. Lebensraumausstattung

Das B- Plan Gebiet befindet sich etwa 8 km nordwestlich von Neubrandenburg, am südwestlichen Ortsrand von Kalübbe, unmittelbar südlich der Gutsanlage sowie unmittelbar westlich der Kreisstraße 75 zwischen Zirzow und Breesen auf aufgegebenem landwirtschaftlichen Gelände.

Südwestlich und südlich des Plangebietes erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen. Unmittelbar südlich schließt ein regelmäßig befahrener Lagerplatz an. 400 m westlich gelangt man an die Nordgrenze einer großen Waldfläche die sich Richtung Süden ausbreitet und Wasserflächen und Gräben enthält. Im Nordwesten schließen sich Grünland und Feldgehölz an. Nördlich grenzt der Gutspark, der einen Teich enthält, an sowie Wohnbebauung. Östlich verläuft die Kreisstraße, an welche sich Wohnbebauung anschließt.

Fast die gesamte Fläche ist mit Landreitgras bewachsen. Im Südwesten befindet sich dichter homogener Brennesselbestand. Große Bereiche sind noch als Versiegelungen zu erkennen. Das ganze Gelände ist aufgrund der vorherigen Nutzung verdichtet. Im Bereich der Erhaltungsfestsetzung wachsen Schlehen und 4 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Ahorn. Auf der Fläche verteilt sind vereinzelt Holunder und Weißdorn. An der Straße verläuft eine Ligusterhecke entlang eines unbefestigten Parkplatzes und einer Plattenfläche. Hier befindet sich eine kleine Fläche Rasen. Ein Backsteintrafohäuschen und eine mit Holunder fast gänzlich überwachsene schuppenähnliche Ruine aus verputztem Ziegel mit defektem Dach sind die einzigen Gebäude im Geltungsbereich. Das Trafo bleibt erhalten.

Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung gestört und von Fremdstoffeinträgen geprägt. Noch 2007 waren Fahrsilos und Ställe auf dem Gelände vorhanden (Abb. 3). Es liegt eine heterogene Bodenzusammensetzung vor. Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht im Plangebiet und im weiten Umkreis aus Lehmen und Tieflehmen die im Plangebiet sickerwasserbestimmt sind.

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht >10 m unter Flur an und ist, aufgrund der Mächtigkeit und Bindigkeit des Deckungssubstrates, vor

eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den kleinflächigen Gehölzbestand und die Siedlungsrandlage geprägt. Die wenigen Gehölze üben eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage und der Nähe zur Kreisstraße vermutlich eingeschränkt.



Abbildung 3: Luftbild 2007 mit bereits beseitigten Gebäuden (Quelle: © LINFOS/M-V 2020)

Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der umgebenden Nutzungen, insbesondere seitens der Kreisstraße, der Landwirtschaft und der Wohnbebauung. Die Umsetzung der Planung wird nur geringe Erhöhungen von Immissionen nach sich ziehen, weil die zukünftige Wohnfunktion des Plangebietes der Umgebungsbebauung anzupassen ist.

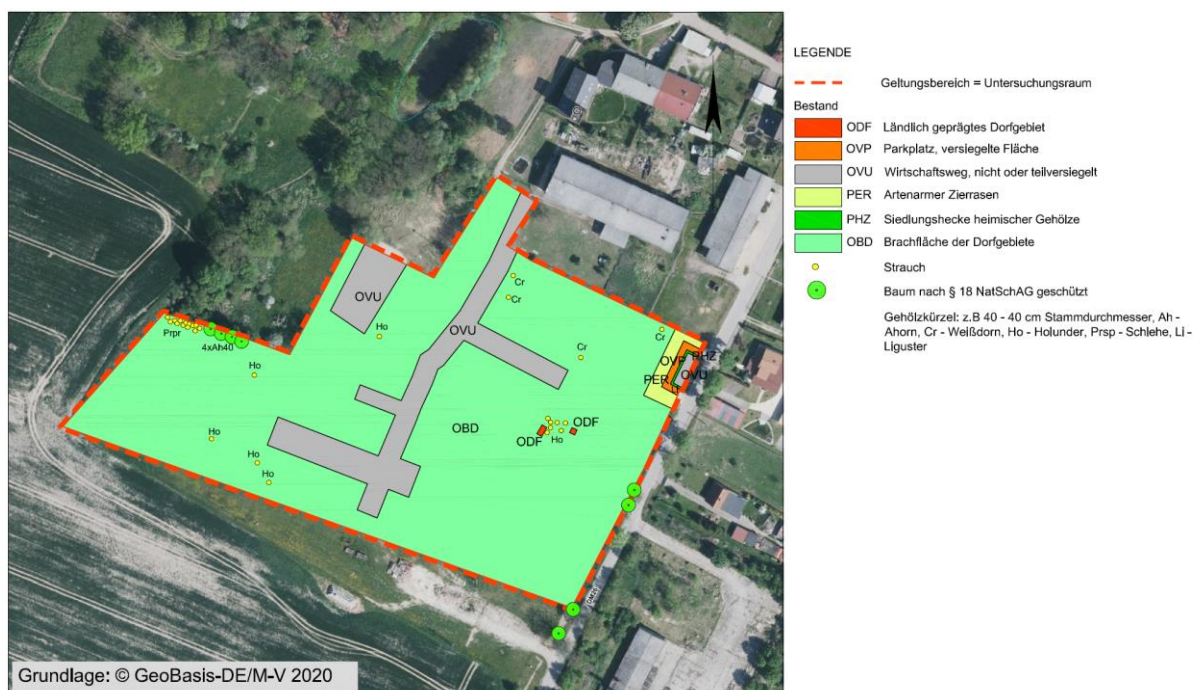


Abbildung 4: Festgestellte Biotoptypen (Quelle: Bestandskarte)

4. Datengrundlage

Für die Relevanzprüfung und Potenzialanalysen wurde die Lebensraumfunktion des Plangebietes im Rahmen zweier Begehungen am 05.03.18 und 27.07.18 und auf Grundlage vorhandener Daten zu Boden-, Wasser- und Grundwasserverhältnissen sowie Verbreitungskarten abgeschätzt. Weitere Grundlagen der Prüfung waren Luftbildaufnahmen (GAIA MV, Google Earth) und Geofachdaten des Naturschutzes in M-V des Kartenportales Umwelt des Landschaftsinformationssystems Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS MV).

5. Vorhabenbeschreibung

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung vor. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die von einer Zufahrt erschlossen wird. Die Überschreitung der zulässigen Versiegelung um 50% wurde nicht ausgeschlossen, so dass Versiegelungen von bis zu 60% möglich sind. Nahezu umlaufend soll eine ca. 3 m breite Strauchpflanzung einschließlich vorhandener Gehölze entstehen. Das Backsteintrafohäuschen bleibt erhalten. Die gemauerte Schuppenruine wird beseitigt.

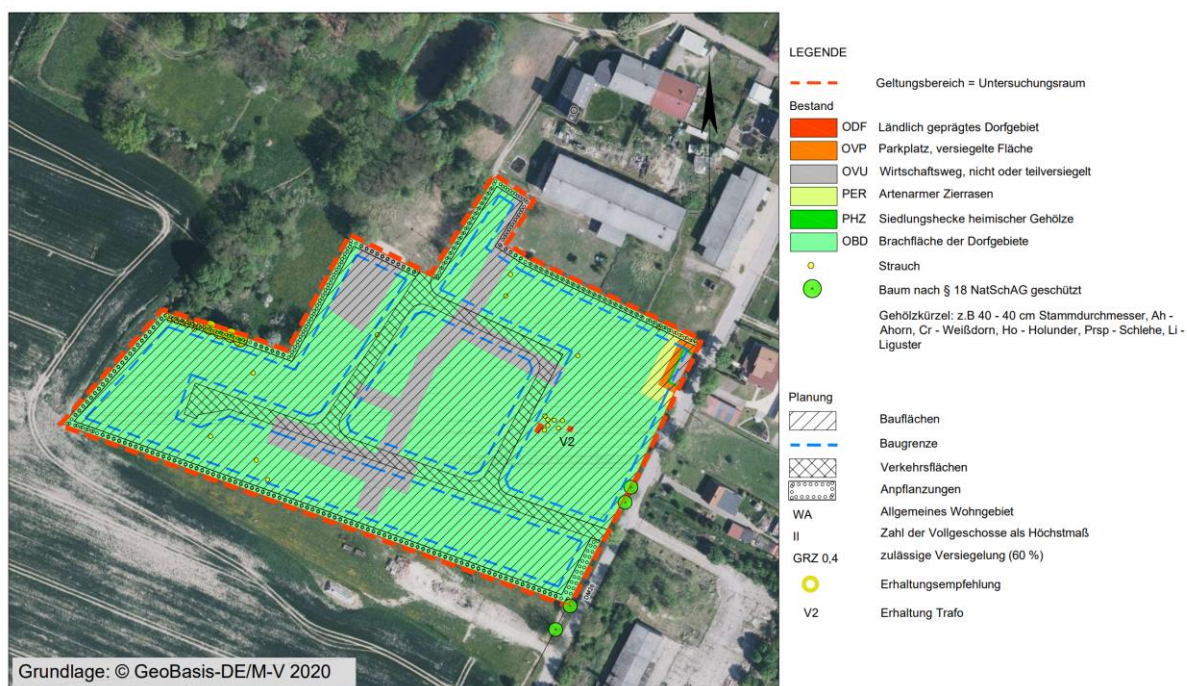


Abbildung 5: Konflikt (Quelle: Konfliktkarte)

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiederingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Nahrungshabitate.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Wohnen verursachte Immissionen.

6. Relevanzprüfung

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 in Mecklenburg - Vorpommern lebenden Nichtvogelarten wurden in der "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern vom 22.07.2015 erfasst. Durch Abgleichung der Lebensraumsprüche dieser Arten mit der Lebensraumausstattung der Vorhabenfläche werden die für die Prüfung relevanten Arten selektiert.

Das dicht verschlossene und in Nutzung befindliche Backsteintrafohäuschen sowie die mit Holunder überwachsene, offene, gemauerte mit einem desolaten Dach versehene Schuppenruine machen die Gebäude des Plangebietes aus. Keller sind nicht vorhanden. Der Trafo bleibt erhalten. Die zu betrachtende Ruine lässt kein Potenzial an Fledermausquartieren erkennen, insbesondere kein Winterquartier- oder Wochenstubenpotenzial. Der die Ruine umschließende Holunder verdeckt Einflugmöglichkeiten und bietet Prädatoren Deckung. Das Innere der Ruine ist nicht temperaturstabil und wechselfeucht. Die wenigen zugänglichen Spalten im Fassade- Dachbereich sind Sommerquartiersmöglichkeiten. Um als Winterquartiere zu dienen sind diese Hohlräume nicht witterungsbeständig genug und nicht frostsicher.

Die Ruine bietet Nischenbrütern potenzielle Brutmöglichkeiten. Hinweise darauf sind nicht vorhanden.

Der Baumbestand in Form der 4 Ahorn sowie der Schlehenbewuchs bleiben erhalten und werden nicht in die Konfliktbetrachtung einbezogen.

Die wenigen, auf dem Gelände verteilten Holunder und Weißdorn stehen Gebüschbrütern als potenzielles Bruthabitat zur Verfügung.

Die ruderale Staudenflur ist im Südwesten dicht mit Brennnesseln und auf dem Rest der Fläche mit hoch aufgewachsenem Landreitgras bestanden. Die fehlende Strukturierung der Fläche, die Beunruhigung durch umgebende Nutzungen und die eintönige floristische Artenausstattung lässt auf fehlendes Potenzial für Bodenbrüter schließen.

Wegen des verdichteten nicht grabbaren, aufgrund anfallenden Sickerwassers, klimatisch ungünstigen Bodensubstrates, fehlender Offenstellen und fehlender Strukturierung sowie wegen des dichten Bewuchses und streunender Haustiere wird kein Potenzial für das Vorkommen der Zauneidechse gesehen.

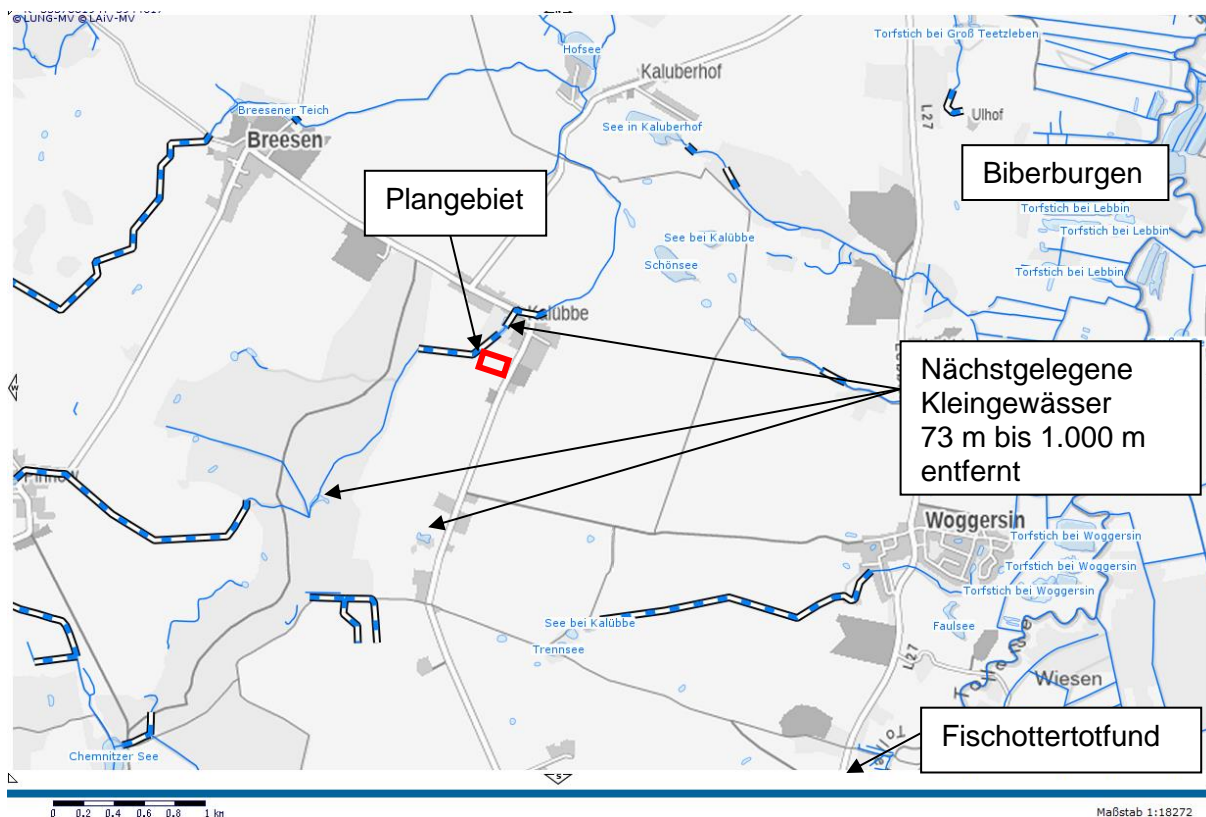


Abbildung 6: Gewässer, Fischotter- und Biberaktivitäten (Quelle: © LINFOS/M-V 2020)

Das nächstgelegene potenzielle Laichgewässer befindet sich, in Form eines Teiches im Gutspark, ca. 73 m nördlich des Plangebietes. Geeignete Landlebensräume sind mit den umliegenden Gehölzen außerhalb des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet ist mit seinen verdichteten, fremdstoffbelasteten und bindigen Böden, der strukturlosen Vegetationsdecke sowie der Beunruhigung durch benachbarte Nutzungen und Haustiere als Landlebensraum eher ungeeignet. Die Lage des Teiches als potenzieller Fortpflanzungsstätte für Amphibien im Kontext mit weiteren Laichhabitaten, Landlebens- und Transferräumen in der Umgebung des Plangebietes, lässt auf eine geringe Wahrscheinlichkeit einer Hin- und Rückwanderung über das Plangebiet schließen. Von relevanten Vorkommen von Amphibien in Landlebensräumen wird nicht ausgegangen.

Als Lebensraum für die Arten Fischotter und Biber sowie für die Artengruppen Falter, Käfer, Libellen, Weichtiere, Fische, ist das Plangebiet aufgrund fehlender Wirts- und Futterpflanzen, Habitate, Vernetzung bzw. aufgrund Beunruhigung durch die unmittelbar angrenzende Bebauung, Infrastrukturen und Nutzungen ungeeignet.

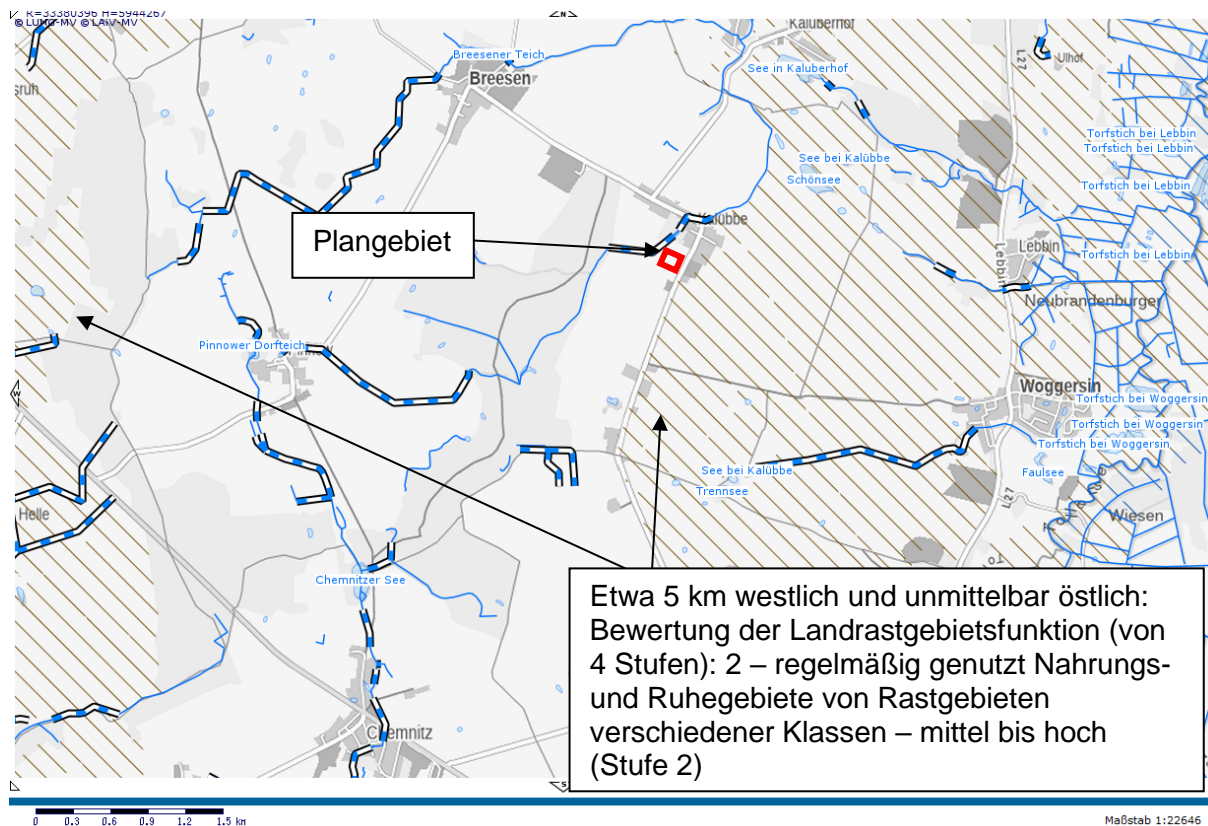


Abbildung 7: Rastplatzfunktionen (Quelle: © LINFOS/M-V 2019)

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2345-3 wurden im Jahr 2014 ein besetzter Horst des Weißstorches, , zwischen 2007 bis 2014 mindestens ein jedoch im Jahr 2015 kein besetzter Horst des Seeadlers, von 2011 bis 2013 mindestens vier Brut- und Revierpaare des Rotmilans, zwischen 2008 bis 2016 neun Brutplätze des Kranichs und zwischen 1990 und 2017 vier Beobachtungen des Eremiten verzeichnet. Für das MTB liegen positive Nachweise auf Fischotteraktivitäten vor.

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil hoch aufwachsendes Landreitgras sowie Bennesseeln. Schreitvögel wie Kranich und Weißstorch meiden solche Flächen. Die Arten bevorzugen kurzrasiges Grünland zur Nahrungssuche. Dies gilt auch für den Rotmilan, der die siedlungsnahen Bereiche meidet. Der Seeadler benötigt fisch- und wasservogelreiche Binnen- und Küstengewässer größer 5 ha als Nahrungshabitate. Die Gegebenheiten im Plangebiet werden den Ansprüchen der im MTB vorkommenden Groß- und Greifvogelarten an ein Bruthabitat, nicht gerecht und sind auch nicht als Nahrungsfläche geeignet. Somit wird nicht eingehender auf die Arten eingegangen. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet.

Tabelle 1: Auswahl der prüfungsrelevanten Arten

wiss. Artname	dt. Artname	bevorzugter Lebensraum	Vorkommen Habitat im UR
Farn-und Blütenpflanzen			
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse Standorte	nein
<i>Apium repens</i>	Kriechender Sellerie	feuchte/ überschwemmte Standorte	nein
<i>Botrychium multifidum</i>	Vierteliger Rautenfarn	stickstoffarme saure Böden	nein
<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	feuchte, basenarme, sa. Lehm Böden	nein
<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	Wasser, Uferbereiche	nein
<i>Cypripedium calceolus</i>	Echter Frauenschuh	absonnige karge Sand/Lehmstandorte	nein
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	offene besonnte Sandflächen	nein
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräuter	kalkreiche Moore, Sümpfe, Steinbrüche	nein
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Wasser	nein
<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	offene besonnte stickstoffarme Flächen	nein
<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	Moore	nein
<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	bodensaure und sommerwarme Standorte in Heiden, Borstgrasrasen oder Sandmagerrasen	nein
Landsäuger			
<i>Bison bonasus</i>	Wisent	Wälder	nein
<i>Canis lupus</i>	Wolf	siedlungsferne Bereiche Heide- und Waldbereiche	nein
<i>Castor fiber</i>	Biber	ungestörte Fließgewässerabschnitte mit Gehölzbestand,	nein
<i>Cricetus cricetus</i>	Europäischer Feldhamster	Ackerflächen	nein
<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	ungestörte Wälder	nein
<i>Lutra lutra</i>	Eurasischer Fischotter	flache Flüsse/ Gräben mit zugewachsenen Ufern, Überschwemmungsebenen	nein
<i>Lynx lynx</i>	Eurasischer Luchs	ungestörte Wälder	nein
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Mischwälder mit reichem Buschbestand (besonders Haselsträucher)	nein
<i>Mustela lutreola</i>	Europäischer Wildnerz	wassernahe Flächen	nein
<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus	feuchtes bis sumpfiges, deckungsreiches Gelände	nein
<i>Ursus arctos</i>	Braunbär	ungestörte Wälder	nein
Fledermäuse			
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		ja

wiss. Artname	dt. Artname	bevorzugter Lebensraum	Vorkommen Habitat im UR
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Gebäudeteile, Baumhöhlen, unterschiedliche Landschaftsstrukturen als Jagdhabitat (Offenland, Wald, Waldränder)	ja
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		ja
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		ja
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		ja
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		ja
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		ja
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		ja
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		ja
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		ja
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		ja
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus		Gebäudeteile, Baumhöhlen, unterschiedliche Landschaftsstrukturen als Jagdhabitat (Offenland, Laubwald u.a. in Kombination mit nahrungsreiche Stillgewässer, Fließgewässern),
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	nein	
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	nein	
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	nein	
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	nein	
Meeressäuger			
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Meer	nein
Kriechtiere			
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Moorrandbereiche, strukturreiche Sandheiden und Sandmagerrasen, Sanddünenengebiete	nein
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	stille oder langsam fließende Gewässer mit trockenen, exponierten, besonnten Stellen zur Eiablage	nein
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Vegetationsarme, sonnige Trockenstandorte; Flächen mit Gehölzanflug, besuchte Feld- und Wegränder, Ränder lichter Nadelwälder	nein
Amphibien			
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	permanent wasserführende Gewässer, in Verbindung mit Grünlandflächen, gehölzfreien Biotopen der Sümpfe, Saumstrukturen und feuchten Waldbereichen	nein
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch		
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	wie oben sowie temporär wasserführende Gewässer	nein
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	wasserführende Gewässer vorzugsweise in Verbindung mit	nein

wiss. Artname	dt. Artname	bevorzugter Lebensraum	Vorkommen Habitat im UR
		Grünland, Saumstrukturen und feuchten Waldbereichen, außerhalb des Verbreitungsgebietes	
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	lichte und gewässerreiche Laubmischwälder, Moorbiotope innerhalb von Waldflächen, keine nachweise aus der Region bekannt	nein
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		nein
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Bevorzugen vegetationslose / -arme, sonnenexponierte, schnell durchwärmte Gewässer, Offenlandbiotope, Trockenbiotope mit vegetationsarmen bzw. freien Flächen	nein
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		nein
Fische			
<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Atlantischer Stör	Flüsse	nein
<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Flüsse	nein
<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	Flüsse	nein
Falter			
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	feucht-warme Wälder	nein
<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Waldlichtungen mit Fieder-Zwenke oder Wald-Zwenke	nein
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Feuchtwiesen, Moore	nein
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen, Moore	nein
<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	trockene, warme, karge Flächen mit Ameisen und Thymian	nein
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockenlebensräume mit geeigneten Futterpflanzen (u.a. <i>Oenothera biennis</i>)	nein
Käfer			
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	bevorzugen absterbende Eichen	nein
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	nährstoffarme vegetationsreiche Stillgewässer mit besonnten Flachwasserbereichen	nein
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Dystrophe Moor-/Heideweiher meist mit Flachwasser;	nein
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	mulmgefüllte Baumhöhlen von Laubbäumen vorzugsweise Eiche, Linde, Rotbuche, Weiden auch Obstbäume	ja
Libellen			
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer mit Krebschere	nein
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	leicht schlammige bis sandige Ufer	nein

wiss. Artname	dt. Artname	bevorzugter Lebensraum	Vorkommen Habitat im UR
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Niedermoore und Seeufer; reich strukturierte Meliorationsgräben	nein
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	dystrophe Waldgewässer, Waldhochmoore	nein
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	dystrophe Waldgewässer;	nein
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	eu- bis mesotrophe, saure Stillgewässer	nein
Weichtiere			
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	kleine Tümpel, die mit Wasserlinsen (Lemna) bedeckt sind	nein
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	in klaren Bächen und Flüssen	nein
Avifauna			
	alle europäischen Brutvogelarten	Gebäude- und gebüschbewohnende Arten	ja
	Zugvogelarten	vom Landesamt für Umwelt und Natur MV gekennzeichnete Rastplätze	nein

In Auswertung der oben stehenden Tabelle werden im weiteren Verlauf des Artenschutzfachbeitrages folgende Artengruppen/Arten näher auf Verbotstatbestände durch das Vorhaben betrachtet:

- Avifauna, ● Fledermäuse

7. Bestandsdarstellung und Bewertung der betroffenen Arten

Avifauna

Bei der Begehung am 27.07.2018 wurden im Plangebiet folgende Arten festgestellt, die aus dem Umland stammend, sich zur Nahrungssuche einstellen:

Tabelle 2: Festgestellte Nahrungsgäste des Plangebietes

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VRL	BArtSchV	RL D/MV	Bruthabitat im Dorf und dessen Umgebung oder Wintergast	Nahrung	Maßnahmen
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		bg		Ba	I,Sp,B,S	Gärten
Elster	<i>Pica pica</i>		bg		Ba	A	Gärten

Feldsperling	<i>Passer montanus</i>		bg	V/3	H	S,K,B,I	Gärten
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		bg		Ba	B,K,S	Gärten
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>		bg	V/V	H	I,S,Ff	Gärten
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		bg		H	I,Sp,S	Gärten
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>		bg		Ba	A, Aa	Gärten

Brutvogelarten der Tabellen 3 und 4 wurden prognostiziert. Keine der folgenden potenziellen Brutvogelarten ist streng geschützt oder gefährdet. Alle Arten sind sehr anpassungsfähig und können angebotene Ausweichquartiere einnehmen.

Die Arten der Tabellen 3 könnten die Einzelsträucher des Plangebietes als Bruthabitat nutzen.

Tabelle 3: Potenzielle Gebüschbrüter des Plangebietes

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VRL	BArtSchV	RL D/MV	Bruthabitat	Nahrung	Maßnahmen
Amsel	<i>Turdus merula</i>		bg	V/V	Bu	A	Pflanzungen
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>		bg	V/V	Ba/Bu	S,I	Pflanzungen
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>		bg		Ba/Bu	I,B,S	Pflanzungen
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		bg	-/V	Bu	S,Sp,I	Pflanzungen
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>		bg		Bu	I,Sp,W,B	Pflanzungen
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		bg		Bu	I,Sp,B	Pflanzungen
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>		bg		Ba/Bu	I,Sp,W,B	Pflanzungen

Die nachfolgenden Arten können in den Spalten und Nischen der Schuppenruine nisten und weisen ein System mehrerer meist jährlich abwechselnd genutzter Nester bzw. Nistplätze auf. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Die Nester sind bis Aufgabe des Reviers (Abwesenheit für 1-3 Brutperioden) geschützt.

Tabelle 4: Potenzielle Nischen- und Höhlenbrüter des Plangebietes

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VRL	BArtSchV	RL D/MV	Bruthabitat	Nahrung	Maßnahmen
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		bg		H,N	I,Sp,B	Nistkästen
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		bg		Gb	I,Sp,W,B	Nistkästen

Nahrung	A=Allesfresser, Am=Ameisen I=Insekten, Sp=Spinnen, W=Würmer, Aa=Aas, N=Nüsse, B=Beeren, S=Samen, Ff=Feldfrüchte, K=Knospen, Fett =bevorzugte Nahrung	
Habitate	B=Boden, Ba=Baum, Bu=Bu, Gb=Gebäude, Sc=Schilf, N=Nischen, H=Höhlen, Wg=Wintergast	
BArtSchV	= Bundesartenschutzverordnung Spalte 3 (bg = besonders geschützt, sg = streng geschützt)	
VRL	= Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG (I) oder in M-V schutz- und managementrelevante Arten gemäß Art. 4 Abs. 2 VS-RL (II)	
RLD	= Rote Liste Deutschland	(1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G= Gefährdung anzunehmen, D= Daten mangelhaft, Vorwarnliste = noch ungefährdet, verschiedene Faktoren könnten eine Gefährdung in den nächsten zehn Jahren herbeiführen)
RL MV	= Rote Liste Meck.-Vp.	(1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4= potenziell gefährdet, Vorwarnliste = noch ungefährdet)

Artenschutzrechtlicher Bezug

- § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot): Die Gefahr Vögel zu verletzen oder zu töten besteht für brütende Tiere. Nahrungssuchende Individuen werden durch die Bautätigkeit vergrämt. Während der Potenzialanalyse zum Vorhaben wurde Brutgeschehen in den Einzelsträuchern und in den Nischen der Stallruine prognostiziert. Die Beräumung der Stallruine und die Baufeldfreimachung ist daher außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. So besteht nicht die Gefahr brütende Vögel zu töten oder zu verletzen und kein Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG.
- Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten): Die Gehölze und Gebäude des Plangebietes sind potenzielle Bruthabitate. Die Ahorn, Schlehen und das Backsteintrafo werden zur Erhaltung festgesetzt. Als Ersatz für den Verlust von Einzelsträuchern werden nahezu umlaufend an der Plangebietsgrenze Sträucher gepflanzt. Weiterhin werden Pflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. Für den möglichen Verlust von Nischenbrüterlebensstätten wird vorsorglich Ersatz in Form von 2 Nistkästen geleistet. Damit entsteht kein Schädigungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG.
- Störungstatbestände nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störungen): Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen. Mithilfe der Bauzeitenregelung können Tötungen oder Verletzungen von Tieren ausgeschlossen werden. Bruthabitate und Nahrungshabitate werden auf den unversiegelten Grundstücken, auf den Anpflanzfestsetzungen und auf Offenlandflächen außerhalb des Plangebietes ersetzt. Es entsteht kein Störungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG.

Fledermäuse

Im Plangebiet befindet sich ein genutztes Backsteintrafo das zum überwiegenden Teil verschlossen und unzugänglich ist. Es wird zur Erhaltung festgesetzt. Weiterhin gibt es eine Schuppenruine mit verputztem Ziegelmauerwerk, desolatem Dach und mit offenen Tür- und Fensteröffnungen. Die Stallruine ist fast vollständig von Holunder umgeben. Es bestehen Spalten und Nischen zwischen den einzelnen Bauteilen der Ruine. Diese

Quartiersmöglichkeiten sind als Sommerquartiere einzuordnen, da die genannten Gebäudebereiche witterungsunbeständig und nicht frostsicher sind. Zudem verdeckt der Holunder die Sicht auf die Flugöffnungen und bietet Prädatoren Deckung. Es besteht geringes Sommerquartierspotenzial. Die Offenflächen sind potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse.

Artenschutzrechtlicher Bezug

- § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot): Da die Nutzung vorhandener Quartiersmöglichkeiten als Winterquartier unwahrscheinlich ist, sind Abrissarbeiten im Winter im Beisein einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen. Damit können Tötungen und Verletzungen von Individuen vermieden werden.
- § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten): Als vorsorglicher Ersatz für vorhandene Sommerquartiersmöglichkeiten, ist 1 Fledermauskasten im Umfeld des Vorhabens zu installieren. Das Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt erhalten.
- § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störungen).
Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen. Durch die Bauzeitenregelung, die Baubegleitung sowie die vorsorgliche Installation von Fledermauskästen wird die Tötung und Verletzung von Tieren durch das Bauvorhaben vermieden und der Verlust von Reproduktions- und Ruhestätten kompensiert. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten lässt sich damit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

8. Zusammenfassung

Für die oben aufgeführten Vogelarten gilt die Einhaltung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der europäischen Vogelarten (alle im Plangebiet festgestellten Arten) und der Tierarten nach Anh. IV FFH-RL (Fledermäuse) vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Werden alle nachfolgenden Maßnahmen umgesetzt, werden die Verbote des § 44 Abs. 1 des BNatSchG durch die Planung nicht berührt.

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken dem laut BNatSchG § 44 (1) Nr. 1 und 2 definierten **Tötungs- und Verletzungsverbot** und dem Tatbestand der **erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen**.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Das Trafo ist zu erhalten.
- V3 Vor Abriss/Umbau der Stallruine ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle

Quartiere während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Arbeiten anzuleiten. Er hat weiterhin 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. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.

V4 Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung ist der 01.09 bis 15. 03

Die folgenden Gestaltungs- und CEF- Maßnahmen wirken dem laut BNatSchG § 44 (1) Nr. 3 definierten Schädigungstatbestand der **Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** entgegen.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Auf den Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind die vorhandenen Gehölze, insbesondere die Bäume; zu erhalten und eine Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen aus ortsansässigen Baumschulen (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Ap-fel-bäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M3 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 20.500 Punkten sind 8.200 m² Feldgehölz gemäß Punkt 2.13 „Anlage von Feldgehölzen“ der HzE auf einem Flurstück außerhalb des Plangebietes zu entwickeln und dinglich zu sichern. Hier sind zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft standortheimische Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze zu pflanzen. Folgende Pflanzen werden verwendet: Heister der Arten Stieleiche (*Quercus robur* 12 Stck), Vogelkirsche (*Prunus avium* 12 Stck), Holzbirne (*Pyrus communis* 15 Stck), Holzapfel (*Malus sylvestris* 12 Stck), Eberesche (15 Stck *Sorbus aucuparia*), 85 Stück Schlehe (*Prunus spinosa*), 260 Stück Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), 265 Stück Schneeball (*Viburnum opulus*), 75 Stück Weißdorn (*Crataegus laevigata*), 110 Stück Strauchhasel (*Corylus avellana*), 150 Stück Brombeere (*Rubus fruticosus*), 225 Stück Heckenkirsche

(*Lonicera xylosteum*), 195 Stück Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), 225 Stück Hundsrose (*Rosa canina*). Anforderungen für die Anerkennung: nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP). Folgende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll eingehalten werden: Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren; Nachpflanzungen von Bäumen bei Ausfall, Heister und Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall; bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen; Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen; Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren. Folgende Vorgaben der Unterhaltungspflege sind zu befolgen: Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Mindestflächengröße 1.000 m², maximal 2,0 ha Alternativ werden 20.500 Ökopunkte erworben.

CEF – Vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

- CEF 1 Möglicher Verlust von Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in der Schuppenruine ist zu ersetzen. Es ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an einen der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- CEF 2 Möglicher Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Schuppen ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an zwei der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 2 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

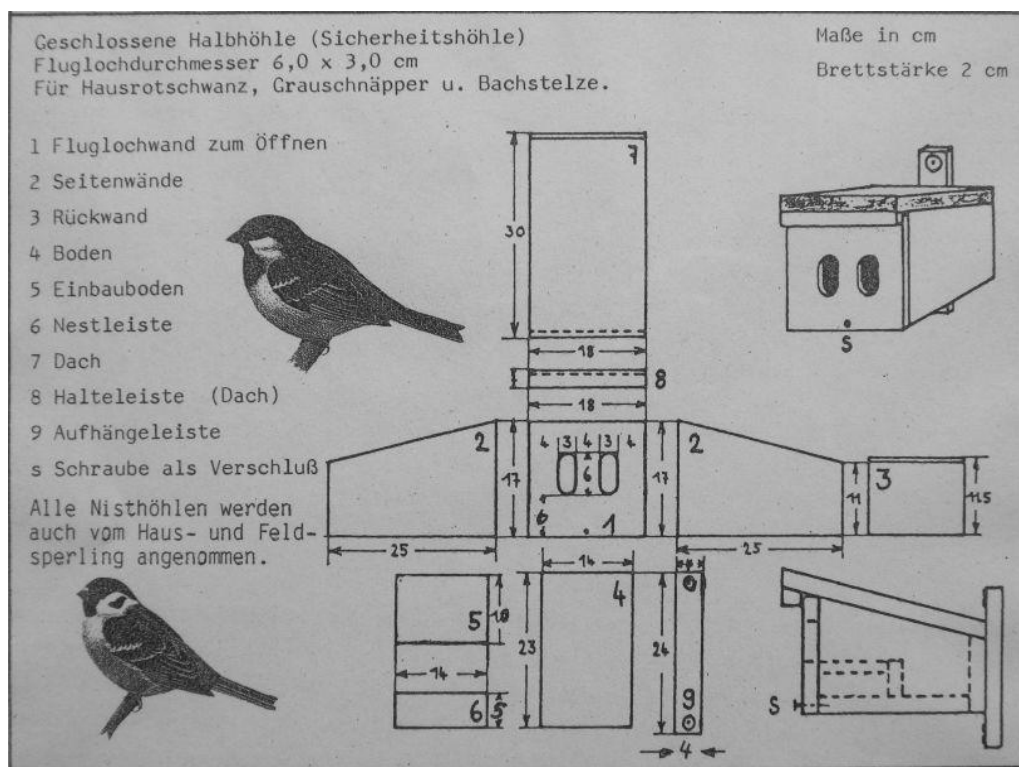


Abbildung 8: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)

10. Quellen

LEITFADEN ARTENSCHUTZ in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung /

Genehmigung Büro Froelich & Sporbeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 20.09.2010“

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG – BARTSCHV, Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010)

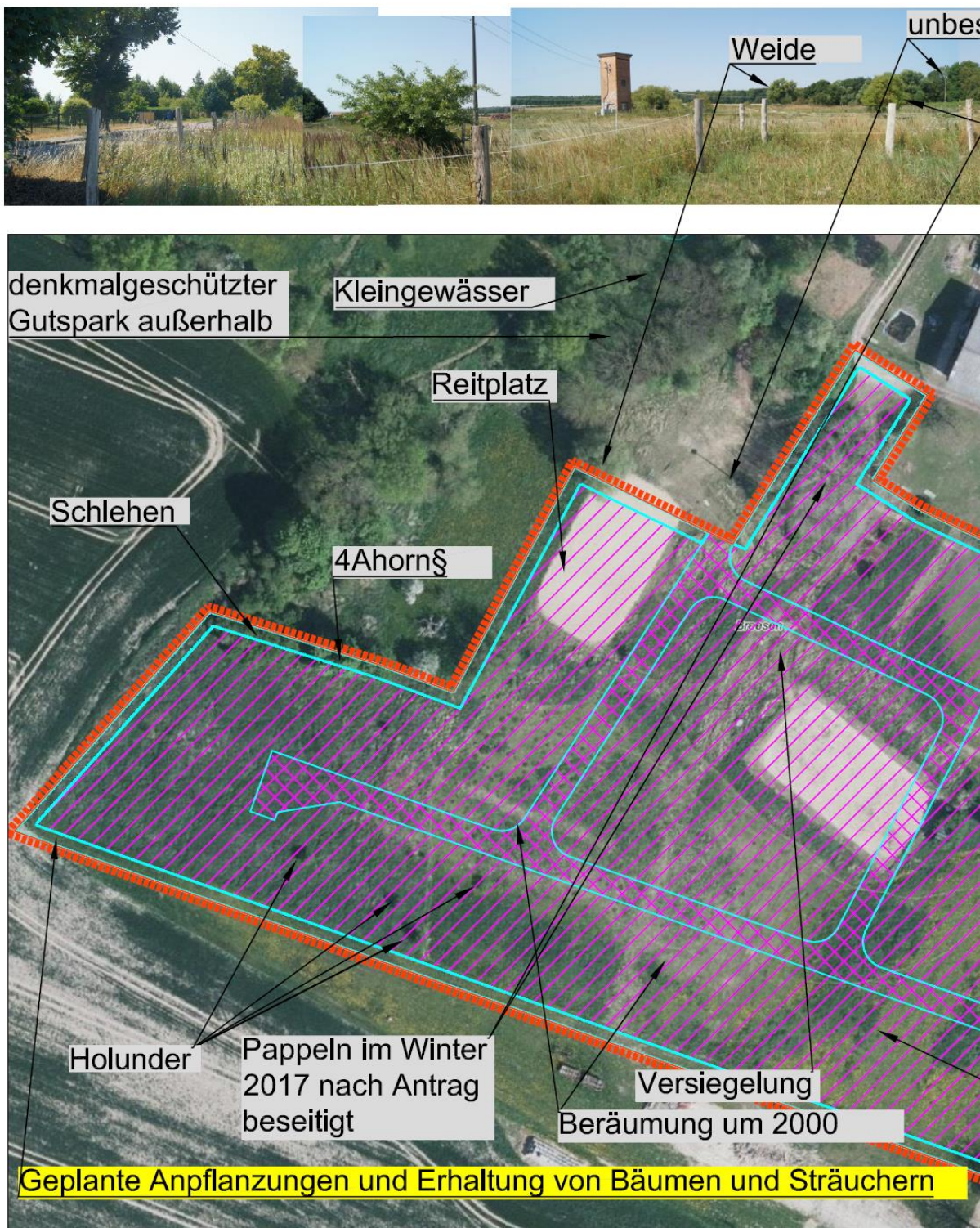
FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193 – 229)

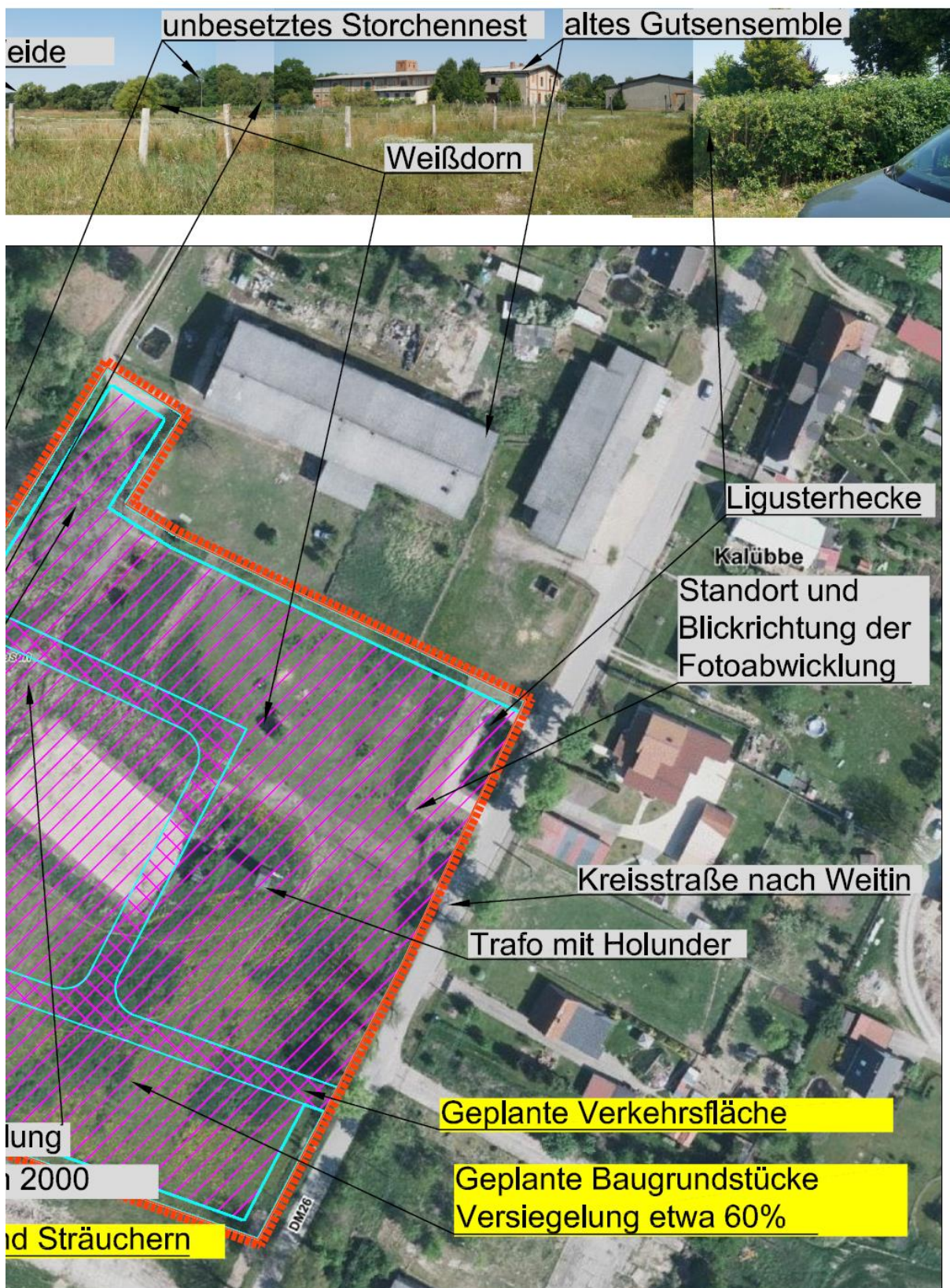
GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- VERORDNUNG (EG) NR. 338/97 DES RATES vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (VO (EG) Nr. 338/97), Abl. L 61 S. 1, zuletzt geändert am 07. August 2013 durch Verordnung (EG) Nr. 750/2013
- VÖKLER, HEINZE, SELLIN, ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Paulshöher Weg 1, 19061 Schwerin
- BAUER, H. BEZZEL, E. & W.; FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Wiebelsheim
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. – Eching
- FUKAREK, F. & H. HENKER (2005): Flora von Mecklenburg-Vorpommern – Farn- und Blütenpflanzen. Herausgegeben von Heinz Henker und Christian Berg. Weissdorn-Verlag Jena
- BERGER, G., SCHÖNBRODT, T., LAGER, C. & H. KRETSCHMER (1999): Die Agrarlandschaft der Lebusplatte als Lebensraum für Amphibien. RANA Sonderheft 3. S. 81 – 99,
- GÜNTHER, R. (Hrsg.) (1996): Amphibien und Reptilien Deutschlands, Jena; Stuttgart
- TEUBNER, J., TEUBNER, J., DOLCH, D. & G. Heise (2008): Säugetiere des Landes Brandenburg- Teil 1: Fledermäuse. In: LUA (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg Heft 2, 3: S. 191
- DIETZ, C.; V. HELVERSEN, O. & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Stuttgart
- VÖKLER Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg – Vorpommern 2014

Anhang -Fotodokumentation





Gemeinde Breesen

Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe

Arten umweltbezogener Informationen

Schutzgut	Kriterium	Aussage	Quellen
Geschützte Elemente	geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V	vorhanden – bleiben erhalten	Umweltbericht
Mensch	Altlasten	Nichts bekannt Hinweise auf Umgang mit Boden	Umweltbericht Stellungnahme des LK MSE vom 02.07.2018
	Immissionen	Keine Konflikte	Umweltbericht Stellungnahme des LK MSE vom 29.05.2019 vom 10.12.2020
	Brandschutz	Hinweis auf Löschwasser s.o	Stellungnahme des LK MSE vom 29.05.2019 vom 10.12.2020
	Erholung	Funktion untergeordnet	Umweltbericht
	Unfallgefahr	Keine	siehe Punkte 2.2.4; 2.2.7; 3.3 Umweltbericht
	Abfallbelastung	Keine	siehe Punkt 2.2.3 Umweltbericht
Flora	Biotoptypen	Nur nicht geschützte	Umweltbericht
Fauna	Besonders und streng geschützte Arten	Potenziell vorhanden keine Konflikte bei Umsetzung Maßnahmen	Umweltbericht
		Bei Umsetzung aller naturschutzrechtlicher Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte lt. §44 BNatSchG	Artenschutzfachbeitrag
		Forderung AFB Hinweise auf HzE 2018 Bestätigung AFB	Stellungnahme des LK MSE vom 29.05.2019 vom 10.12.2020
Boden	Besondere Funktion	keine	Umweltbericht
Wasser	Besondere Funktion	Keine/ kein Oberflächengewässer im Plangebiet	Umweltbericht
		Hinweise auf Versickerung Niederschlagsentwässerungskonzept s.o.	Stellungnahme des LK MSE vom 02.07.2018 vom 29.05.2019 vom 10.12.2020
		Gewässer II. Ordnung außerhalb Plangebiet	Wasser- und Bodenverband untere

			Tollense/Mittlere Peene 16.09.2020
			StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern 12.11.20
Klima	Besondere Funktion	keine	Umweltbericht
Landschaftsbild	Besondere Funktion	keine	Umweltbericht
Kulturgüter	Besondere Funktion	Umgang mit Bodendenkmalen Hinweis auf Gutsanlage außerhalb Plangebiet Hinweis auf Gutsanlage Bodendenkmale im Plangebiet s.o s.o.	Begründung Umweltbericht Stellungnahme des LK MSE vom 02.07.2018 vom 29.05.2019 vom 10.12.2020
Eingriffsregelung	Berechnung nach HzE	Korrekturwünsche bei Bilanzierung, Hinweise externe Kompensationsmaßnahme Forderung nach Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	Umweltbericht Stellungnahme des LK MSE vom 29.05.2019 vom 10.12.2020
Fläche		Fläche im Außenbereich wird erschlossen	Umweltbericht