

Gemeinde Breesen

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Vorlagenart: | Beschlussvorlage |
| Federführend: | Bau, Ordnung und Soziales |
| Vorlage-Nr.: | 40/BV/039/2020 |
| Verfasser: | Holz, Kevin |
| Fachbereichsleiter/-in: | Ellgoth, Claudia |
| Status: | öffentlich |
| Erstellungsdatum: | 24.06.2020 |

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe

Beratungsfolge:

Status Datum Gremium

Ö 07.07.2020 40 Gemeindevertretung Breesen

Sach- und Rechtslage:

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.

Für das Planverfahren soll der §13a BauGB angewandt werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03 im Ortsteil Kalübbe soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung einer ca. 2,7 ha großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA), geschaffen werden.

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. Der Bebauungsplan ist notwendig, weil innerhalb des Gemeindegebietes der Bebauungsplan Nr 2. „Am Sportplatz“ aufgehoben wird und nicht mehr als Bauland zur Verfügung steht.

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.

Beschlussvorschlag:

Für das Planverfahren soll der §13a BauGB angewandt werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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.

Die Gemeindevertretung Breesen beschließt:

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

Finanzielle Auswirkungen:

| | | | |
|---|--|--|--|
| Im Haushaltsjahr 2020: | | in Folgejahren: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | | <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: Eine Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor. Es wird noch ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen. | | | |

Anlage/n:

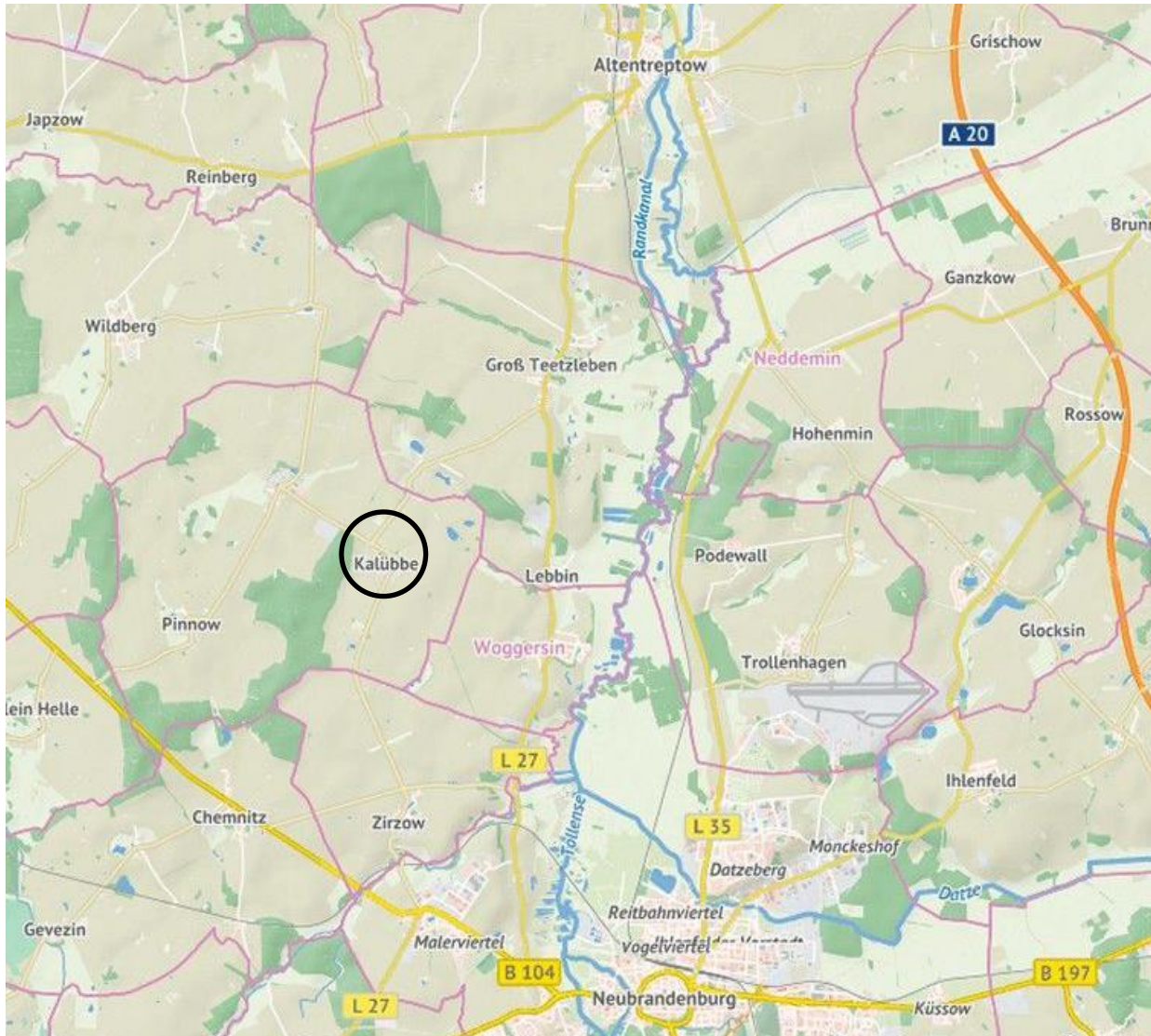
- Planzeichnung Stand 12.05.2020
- Begründung Stand 12.05.2020
- AFB Breesen mit Anlagen 13.02.2020
- Arten umweltbezogener Informationen

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-lk-mse.de>, 10.09.2018

ENTWURF

Beteiligung

Begründung mit AFB

Stand: 12.05.2020

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, Herr Müller

Email: 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

Stand:

12.05.2020

Teil I

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| 1. Allgemeines | 7 |
| 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss | 7 |
| 1.2 Kartengrundlage | 7 |
| 1.3 Rechtsgrundlagen | 7 |
| 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes | 8 |
| 1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 8 |
| 2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis | 9 |
| 2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes | 9 |
| 3. Lage im Raum | 10 |
| 4. Herleitung des Planungsbedarfs für Wohnbauflächen | 11 |
| 4.1 Eigenbedarf | 11 |
| 4.2 Ersatz der Kapazitäten durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 | 11 |
| 4.3 Ausgangssituation | 11 |
| 4.4 Konzept zur Wohnbaulandentwicklung | 12 |
| 5. Einordnung in übergeordnete Planungen | 13 |
| 5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) | 13 |
| 5.2 Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung | 13 |
| 5.3 Landesplanerische Stellungnahme | 14 |
| 5.4 Flächennutzungsplan | 14 |
| 6. Bebauungspläne/ weitere Satzungen | 15 |
| 6.1 Vorhandene städtebauliche Planungen | 15 |
| 6.2 Umgang der Gemeinde mit den Planungen | 15 |
| 7. Bestandsanalyse | 16 |
| 7.1 Bestandsstrukturen | 16 |
| 7.2 Naturräumliche Gegebenheiten | 16 |
| 7.3 Nachbargemeinden | 16 |

| | |
|--|-----------|
| 8. Beschreibungen der Ortsteile der Gemeinde und Analyse des Wohnbaulandpotenzials | 18 |
| 8.1 Breesen | 18 |
| 8.2 Kalübbe | 19 |
| 8.3 Pinnow | 20 |
| 8.4 Fazit | 20 |
| 9. Ortsentwicklung und Eigenentwicklung | 21 |
| 9.1 Bevölkerungsentwicklung | 21 |
| 9.2 Baugenehmigungen | 21 |
| 9.3 Baulandreserven | 21 |
| 9.4 Baulandausweisung für die Eigenentwicklung | 21 |
| 10. Potenzialbereich Kalübbe | 23 |
| 10.1 Standortentwicklung | 23 |
| 10.2 Alternativenprüfung | 23 |
| 10.3 Steuerung von Baulandflächenentwicklung / Bauleitplanung | 24 |
| 11. Bestandssituation und das Konzept zum Bebauungsplan | 25 |
| 12. Erschließung und Medien | 27 |
| 12.1 Verkehrliche Erschließung | 27 |
| 12.2 Medien | 27 |
| 13. Aussagen zu den Immissionen | 29 |
| 13.1 Geruch | 29 |
| 13.2 Lärm | 29 |
| 14. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB | 30 |
| 14.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] | 30 |
| 14.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] | 30 |
| 14.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11) | 31 |
| 14.4 mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21) | 31 |
| 14.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] | 31 |
| 14.6 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) | 32 |

| | |
|--|-----------|
| 15. Hinweise | 33 |
| 15.1 Baudenkmalpflege | 33 |
| 15.2 Bodendenkmalpflege | 33 |
| 15.3 Altlasten und Bodenschutz | 35 |
| 16. Sonstige Hinweise | 36 |
| 16.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken | 36 |
| 16.2 Kampfmittel | 36 |
| 16.3 Verkehr – Untere Straßenverkehrsbehörde | 37 |
| 16.4 Verkehr – Straßenbaulastträger | 37 |
| 16.5 Hinweise zum Umgang mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen | 37 |
| 16.6 Stellungnahme der Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH | 37 |
| 17. Flächenbilanz | 38 |

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

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.

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 Treptow Tollensewinkel für die Stadt Altentreptow und die Gemeinden Nr. 08/17 (Montag, den 21. August 2017) bekannt gemacht.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg, Stand Liegenschaftskataster 07.03.2018.

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN).

1.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **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 die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228),

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- **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)
- 13. Satzung zur Änderung der **Hauptsatzung der Gemeinde Breesen**, beschlossen am 26.08.2014, in Kraft getreten am 27. Mai 2015.
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **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)

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

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.5 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 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, 140, 141, 142, 148 und 147 teilweise und umschließt eine Fläche von ca. 2,7 ha.

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. 03 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.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs 1 Nr.1 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.

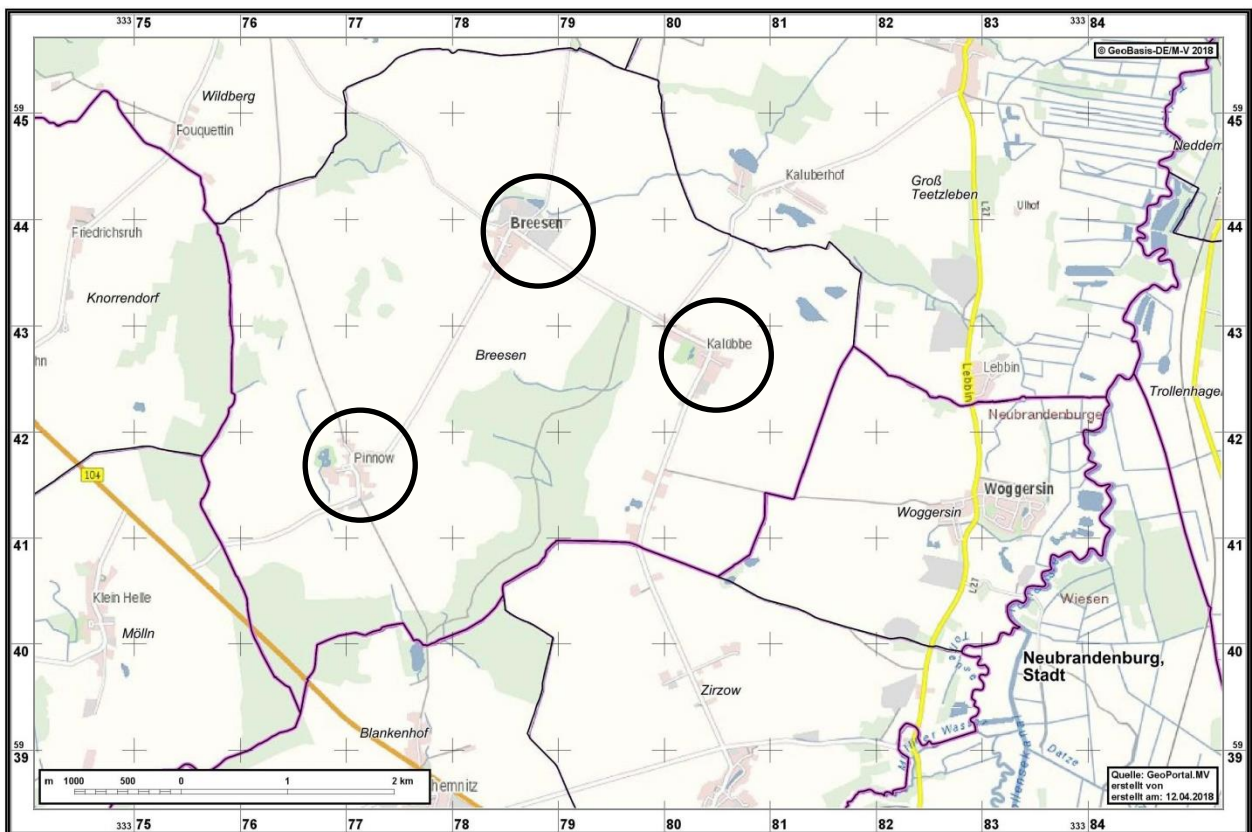
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung können 0,6 erreicht werden. Die Wohnbaufläche wird ca. 2,23 ha betragen. $22.325 \text{ m}^2 \times 0,6 = 13.395 \text{ m}^2$, also weniger als 20.000 m².

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 9 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, radfahren 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 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.

Zunächst wird 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.“

Der Umfang des oben genannten Eigenentwicklungsbedarfs soll u.a. auch Arbeitskräftebedarf in landwirtschaftlichen Betrieben sichern helfen, Einwohner in der Gemeinde halten und Rückkehrer ermutigen sowie generationsübergreifende familiäre Wohnformen ermöglichen.

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 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 wird über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (MSE) beantragen. Dieser Absatz wird ergänzt.

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 etwa 3.000 über dem Prognosewert bei etwa 65.150 Einwohnern.

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 Nebengass das Ortsbild. Es gibt einige Geschoßwohnungsbauten.

Breesen ist historisch- strukturell ein typisches Gutsdorf, 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 soll daher aufgehoben werden.

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 Steuermöglichkeiten.

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. Es

ist davon auszugehen, dass die meisten der Menschen dieser Bevölkerungsgruppen ihre Arbeit in den nahegelegenen Orten ausüben oder im Gemeindegebiet tätig sind.

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. 3,6 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
- Sicherung des Arbeitskräftebesatzes für die Landwirtschaft.

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 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.

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.

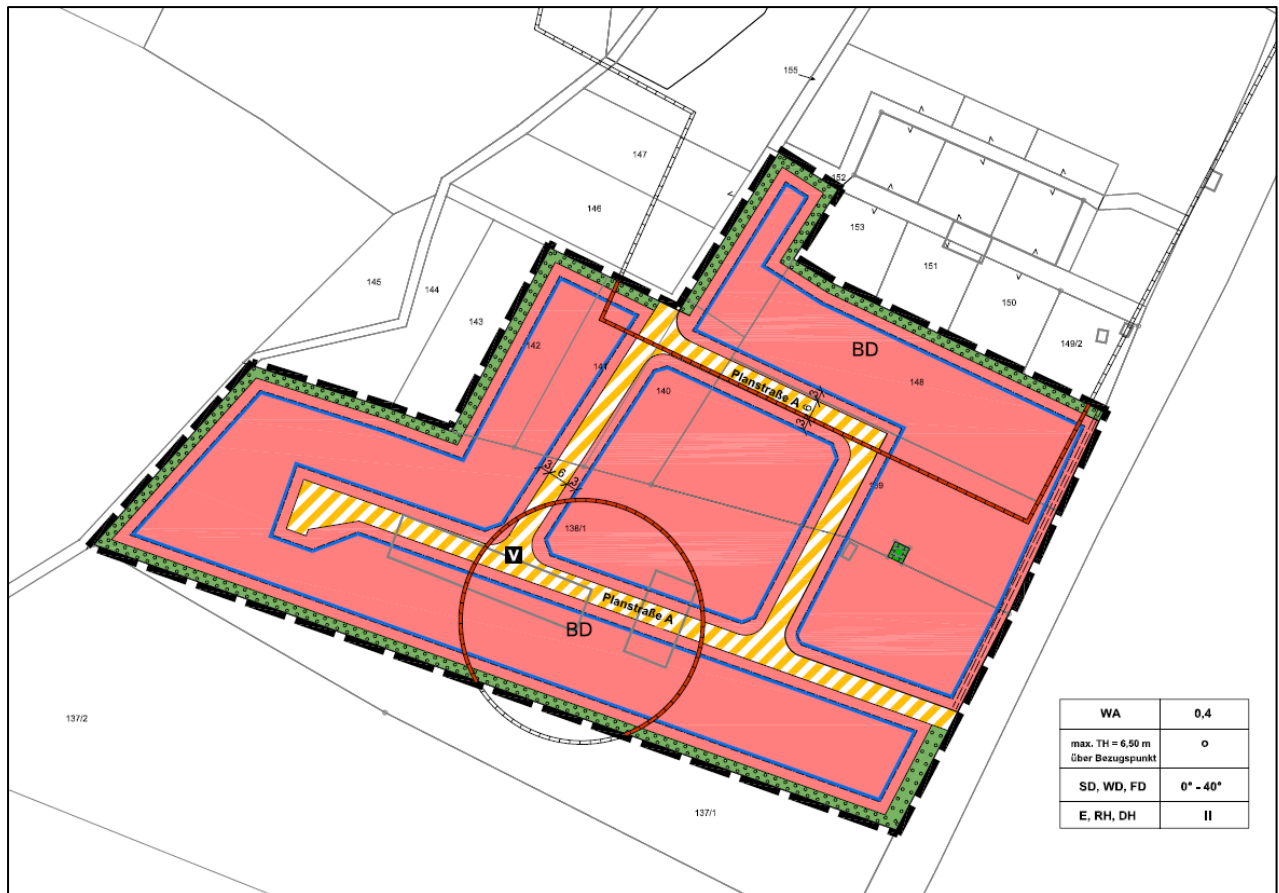
Der Ortsrand wird definiert durch einen breiten Vegetationsstreifen. Abstand mit Respekt zum Park wird gewahrt. Es gibt Wegebeziehungen.

Es ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen mit bis zu maximal zweigeschossigen Häusern.

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.



Ausschnitt aus Planzeichnung – Teil A

12. Erschließung und Medien

12.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Kreisstraße MSE 75 verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Erschließung wird nur über diese Straße erfolgen, von der eine Anbindung erfolgen soll. 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.

Innere Erschließung und Feuerwehzufahrt

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

Die Feuerwehzufahrt erfolgt über die Kreisstraße. Auf die Wasserentnahmestelle wird im Punkt 12.2 eingegangen.

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 Laufe der Planung ergänzt im Zuge der Beteiligung.

Trinkwasserversorgung

Es ist der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

Abwasserentsorgung, Regenwasser/ Niederschlagsentwässerung

In Kalübbe gibt es keine zentrale Abwasserentsorgung. Die Abwasserentsorgung erfolgt über einzelne biologische Kläranlagen.

Das Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern. Es sind vergleichsweise große Grundstücke vorgesehen. Ein Konzept soll im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung erstellt werden. Die Hinweise dazu werden unter Punkt 16 zitiert.

Gasversorgung

Wird im Laufe der Planung ergänzt.

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, zu dem aus zwei Richtungen oberirdische Leitungen hinführen. Diese Anlagen sollen verändert werden. Dazu gibt es bereits ein Verfahren zur Umverlegung. Geplant ist die Realisierung 2020.

Der Trafo bleibt erhalten.

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Ortslage Kalübbe erschlossen.

Wird im Laufe der Planung ergänzt.

Bereitstellung von Löschwasser

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung notwendig.

Die Bereitstellung soll planmäßig über einen Brunnen erfolgen.

Es sind zwei Teiche in der Nähe. In der Stellungnahme des Landkreises MSE wird auf die Zweckmäßigkeit der Nutzung eines offenen Gewässers hingewiesen.

In Kalübbe wurde die Wasserversorgung 2019 neu verlegt, insofern wird nachfolgend geprüft, ob die Löschwasserbereitstellung über einen Hydranten erfolgen kann.

Für die Absicherung der Löschwasserversorgung wird ein gesondertes Konzept erstellt.

Müllentsorgung

Über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist die Firma Remondis beauftragt.

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.

Es wird unter Punkt 16 die Stellungnahme der Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH zitiert, die auf den Flugplatz hinweist.

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 die Baufelder wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

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

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 92). Die Höhe beträgt 57 m.

In den Baufeldern wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Es werden zwei Vollgeschosse als Maximum festgesetzt.

Damit soll an die benachbarte Bebauung angeknüpft werden. Die Ortslage ist durch eine in der Geschossigkeit heterogene Bebauung gekennzeichnet.

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. 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 4 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: Mischverkehrsfläche

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 Geltungsbereichsgrenze parallelverlaufend zur Kreisstraße festgesetzt.

14.5 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

1. Strauchbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März – 30. September durchzuführen.
2. Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
3. Das Trafohaus ist zu erhalten, auch in dem Fall, wenn es für die Versorgungsfunktion nicht mehr benötigt werden sollte. Es dient als Lebensraum.
4. Im Vorfeld von Umbauarbeiten/Sanierungen/Abriss der Gebäude mit geringem Potenzial für gebäudebewohnende Arten ist eine Überprüfung auf Besatz im Rahmen einer Erfassung durch eine in dieser Beziehung fachkundigen Person notwendig. Diese legt auf Grundlage der Untersuchung notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten, den Ersatz sowie den Ort des Ersatzes für den Verlust von Fledermausquartieren fest. Die Einhaltung und Begleitung der benannten Maßnahmen sowie die Dokumentation dieser obliegt ebenfalls der Fachkraft.
5. Bäume sind zu erhalten.

Kompensationsmaßnahmen

1. Zur Kompensation des Eingriffes ist außerhalb des Plangebietes eine 7.000 m² große Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist extensives Grünland mit

einmaliger Mahd/Jahr zu entwickeln. Weiterhin sind 70 hochstämmige Obstbäume StU 14/16 cm mit Verankerung aus heimischen Baumschulen im Raster 10 m x 10 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wildschutz ist zu gewährleisten. Die Mahd ist ab 1. August bis spätestens Mitte September auf mindestens 10 cm Schnitthöhe vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Auf Düngung, PSM, Nachsaat, Walzen, Schleppen und Umbrechen ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen (Zeitpunkt nach Absprache mit der uNB) erfolgen. Die Pflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. 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 und Bauherrn weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren.

Artenliste:

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).

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. Alle Pflanzungen sind fachgerecht nach einschlägigen DIN – Vorschriften herzustellen und 3 Jahre zu pflegen.

2. Auf der 3 m breiten Fläche mit Anpflanzfestsetzung ist eine Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Überwachungsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Umweltschutz wurde als Hinweis in den Planteil des Bebauungsplanes und in die Begründung aufgenommen.

14.6 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (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 nichtglänzende 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

15.2 Bodendenkmalpflege

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

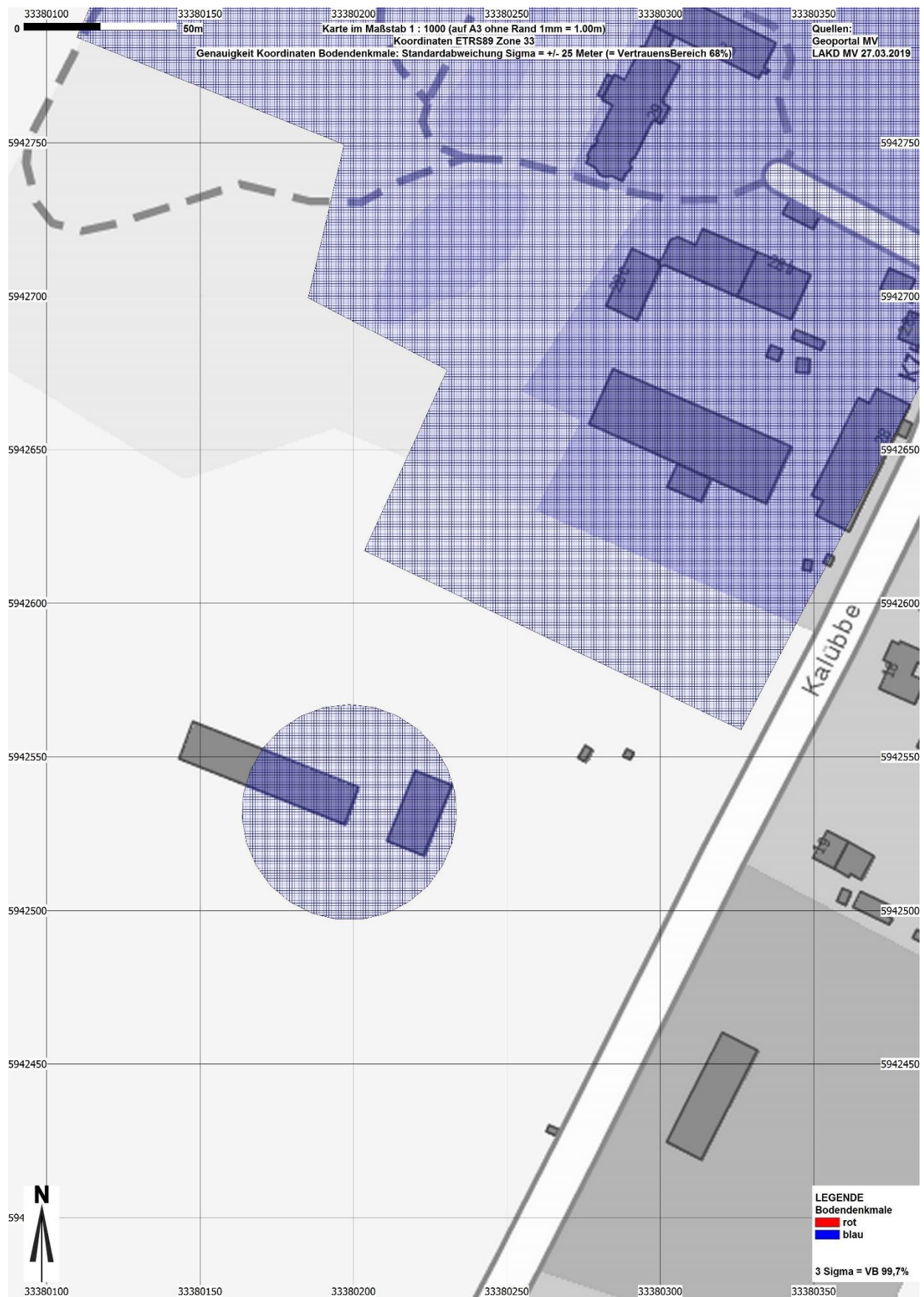
Es gilt: Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen „BD“) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen 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 (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-58879681).

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 Bauschuttaufbereitungsanlage 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 Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

16. Sonstige Hinweise

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

Allgemein gilt:

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. 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.

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 Auskunftsersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

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 Stellungnahme der Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen GmbH

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.“

17. Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche in m² |
|-----------------------------|-------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 22.325 m² |
| Maßnahmenfläche | 2.101 m² |
| Verkehrsfläche | 2.645 m² |
| Gesamtfläche B-Plan Gebiet | 2.707 m² (2,7 ha) |

Anlage: Teil II, Artenschutzfachbeitrag, AFB

Gemeinde Breesen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

Arten umweltbezogener Informationen

Die Gemeinden haben Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BauGB sind die Gemeinden dazu verpflichtet, Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne ortsüblich bekannt zu machen.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen mit Aussagen zu Schutzgebieten, geschützten Elementen sowie zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima,

Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 29.05.2019 im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen mit Aussagen zu Bau- und Bodendenkmalen, Eingriffsregelung, Baumschutz, Artenschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Immissionsschutz.

Es liegen Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 27.03.2019, des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt MSE vom 26.03.2019 und der Flughafen Trollenhagen GmbH vom 01.04.2019 vor.

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
☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

Kerstin Manthey - Kunhart

Neubrandenburg, den 13.02.2020

INHALT

| | |
|--|----|
| 1. Anlass und Ziele des Artenschutzfachbeitrages | 3 |
| 2. Rechtliche Grundlagen | 3 |
| 3. Lebensraumausstattung | 5 |
| 4. Datengrundlage | 7 |
| 5. Vorhabenbeschreibung | 7 |
| 6. Relevanzprüfung | 9 |
| 7. Bestandsdarstellung und Bewertung der betroffenen Arten | 15 |
| 8. Zusammenfassung | 18 |
| 10. Quellen | 20 |

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 (Quelle: © LINFOS/M-V 2020) | 6 |
| Abbildung 4: Festgestellte Biotoptypen (Quelle: Bestandskarte) | 7 |
| Abbildung 5: Konflikt (Quelle: Konfliktkarte) | 8 |
| Abbildung 6: Gewässer (Quelle: © LINFOS/M-V 2020) | 10 |
| Abbildung 7: Rastplatzfunktionen (Quelle: © LINFOS/M-V 2019) | 11 |
| Abbildung 8: Ersatzfläche für Offenlandarten | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| Abbildung 9: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU) | 20 |

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 Boden-, Nischen- und Höhlenbrüter des Plangebietes | 16 |

ANHÄNGE

| | |
|-------------------------|----|
| Fotodokumentation | 23 |
|-------------------------|----|

ANLAGEN

Bestands- und Konfliktplan

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.

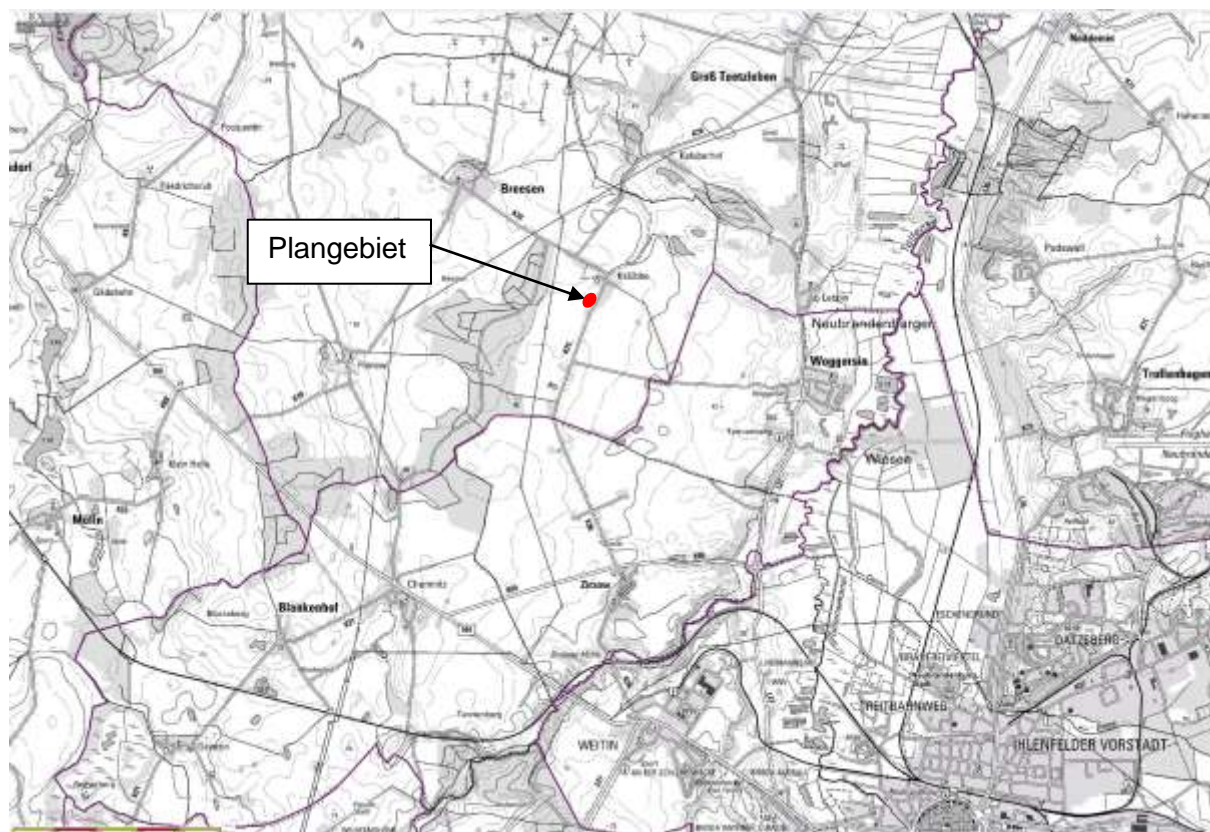


Abbildung 1: Lage des Vorhabens (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2020)

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.

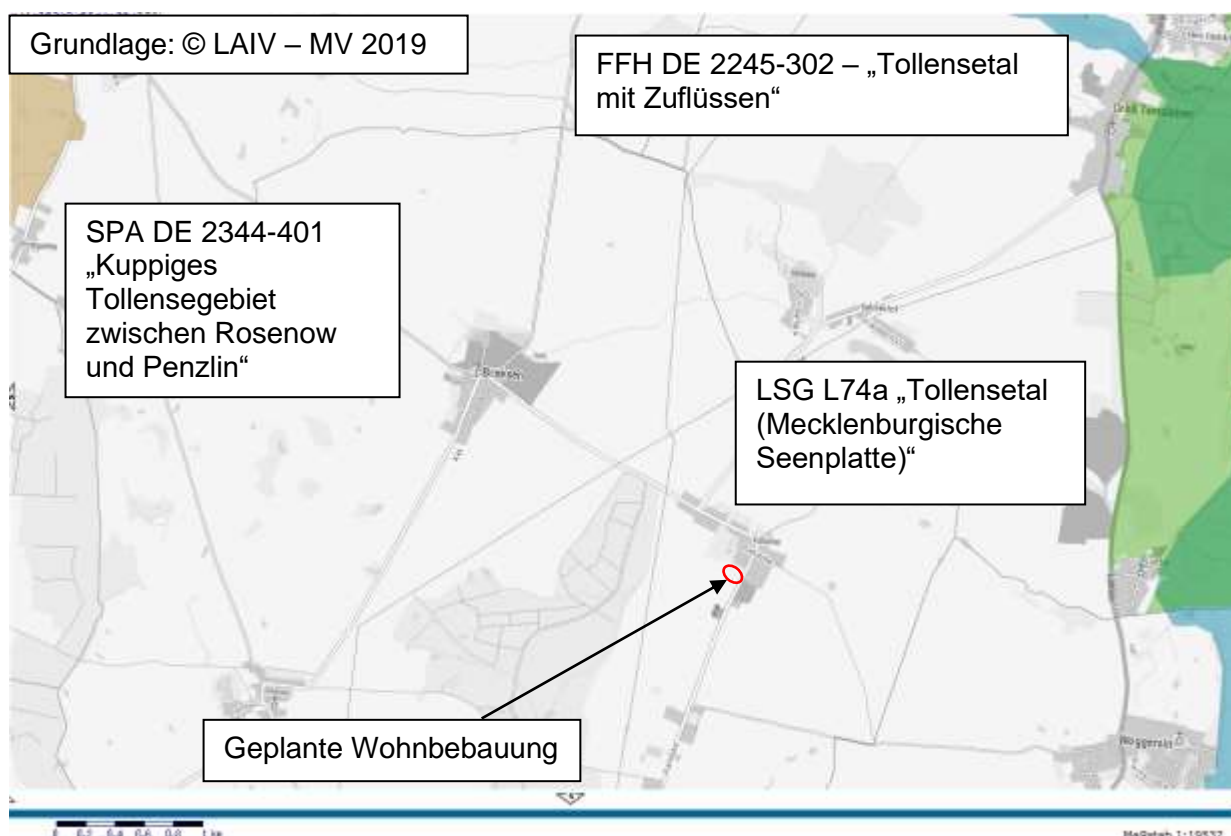


Abbildung 2: Lage im Naturraum (Quelle: © LINFOS/M-V 2020)

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 das Tötungs- und Verletzungsrisiko

bei Einsatz anerkannter Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden kann, durch das Vorhaben signifikant erhöht wird, wenn das Verbot des Nachstellens, Fangens und Entnahme nicht im Rahmen einer Vermeidungsmaßnahme erfolgt und 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.

Die Grundlage der Artenschutzrechtlichen Prüfung bilden die europäischen Vogelarten sowie die Nichtvogelarten des Anhang IV der FFH - Richtlinie der vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern aufgestellten "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)".

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 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. 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 sickewasserbestimmt 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 eingeschossiger 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.

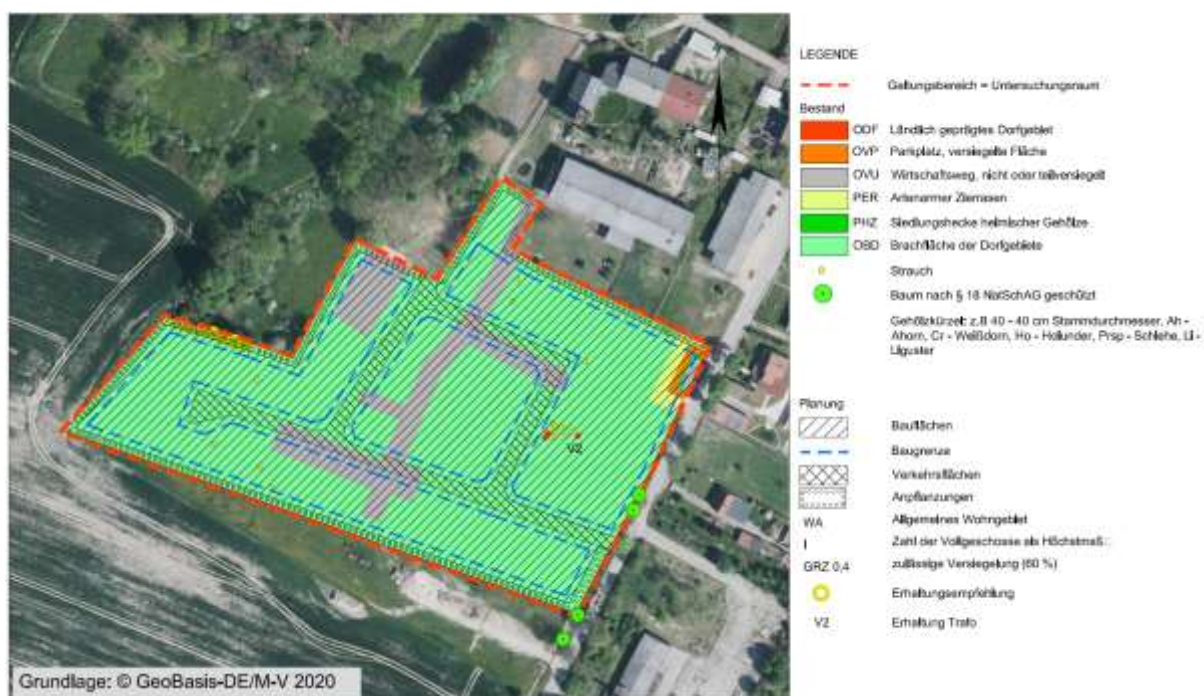


Abbildung 5: Konflikt (Quelle: Konfliktkarte)

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 wiedereingestellt 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 Lebensraumanprüche 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 Brennesseln 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.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine nie besetzte Weisstorchhorstvorrichtung.

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

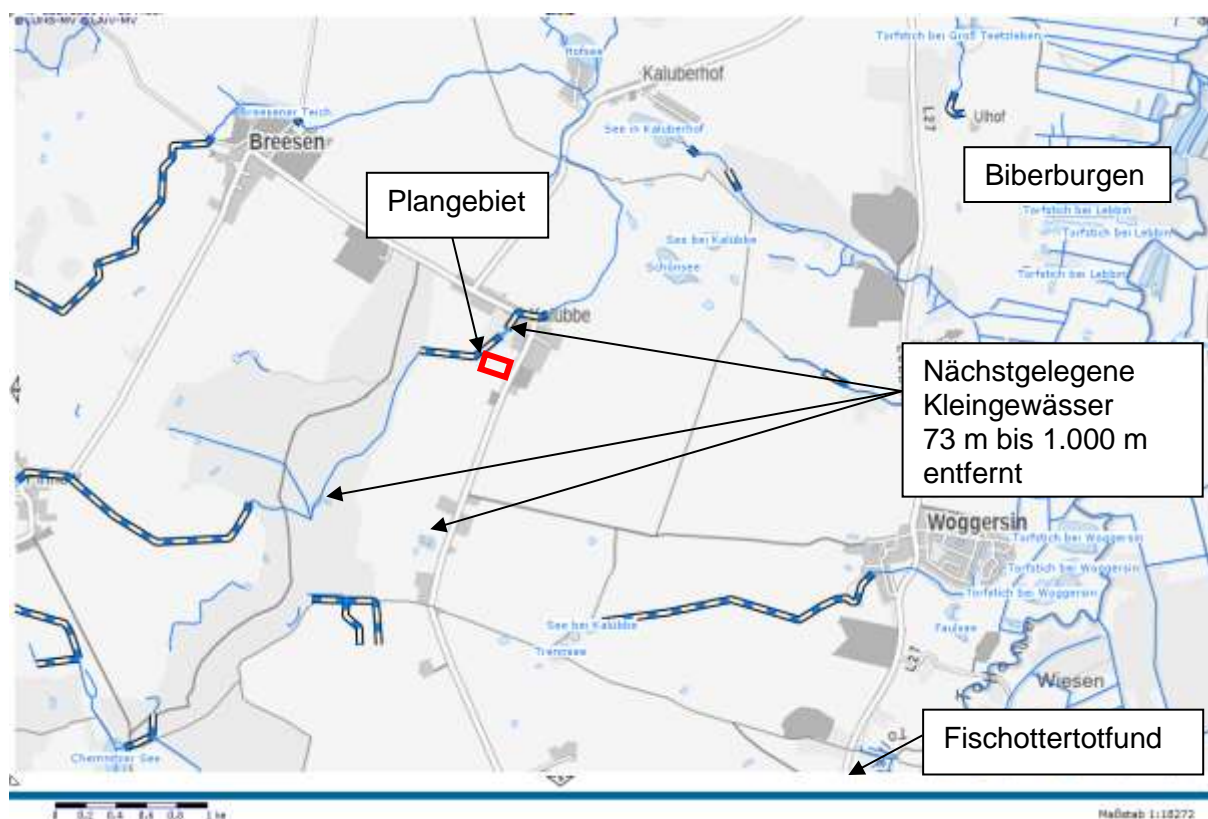


Abbildung 6: Gewässer, Fischotter- und Biberaktivitäten (Quelle: © LINFOS/M-V 2020)

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

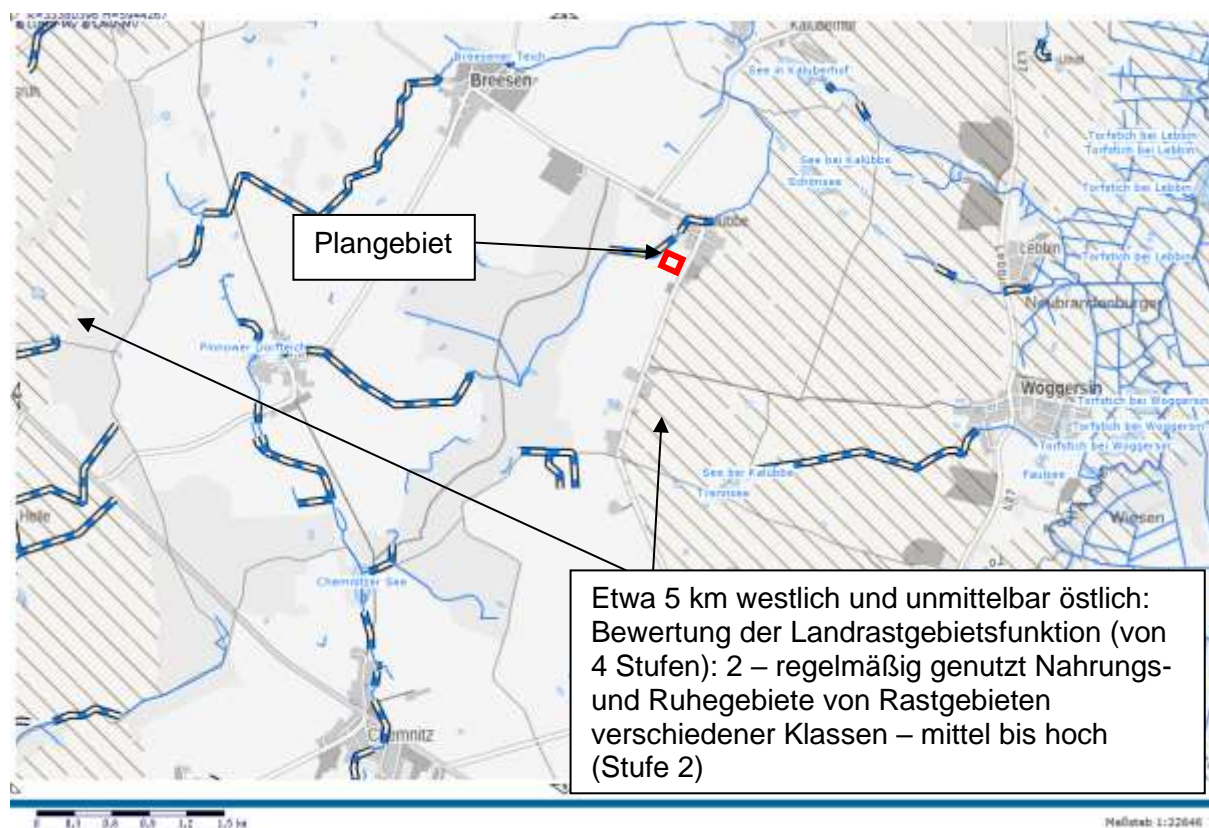


Abbildung 7: Rastplatzfunktionen (Quelle: © LINFOS/M-V 2019)

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2345-3 wurden im Jahr 2014 ein besetzter Horst des Weißstorchs, , 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> | Vierteiliger 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-Glanzkraut | 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 | Gebäudeteile, Baumhöhlen, | ja |

| wiss. Artname | dt. Artname | bevorzugter Lebensraum | Vorkommen Habitat im UR |
|----------------------------------|---------------------------------|--|----------------------------|
| <i>Myotis nattereri</i> | Fransenfledermaus | 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), | nein |
| <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, Sanddünengebiete | 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, bebuschte 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 |

| | | | |
|-------------------------|----------------------------------|--|------|
| Sympecma paedisca | Sibirische Winterlibelle | Niedermoores und Seeufer; reich strukturierte Meliorationsgräben | nein |
| Leucorrhinia albifrons | Östliche Moosjungfer | dystrophe Waldgewässer, Waldhochmoore | nein |
| Leucorrhinia caudalis | Zierliche Moosjungfer | dystrophe Waldgewässer; | nein |
| Leucorrhinia pectoralis | Große Moosjungfer | eu- bis mesotrophe, saure Stillgewässer | nein |
| Weichtiere | | | |
| Anisus vorticulus | Zierliche Tellerschnecke | kleine Tümpel, die mit Wasserlinsen (Lemna) bedeckt sind | nein |
| Unio crassus | 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.

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

Gestaltungsmaßnahmen

- G1 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.
- G2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfel-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 Strauch-fläche 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..

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 9. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

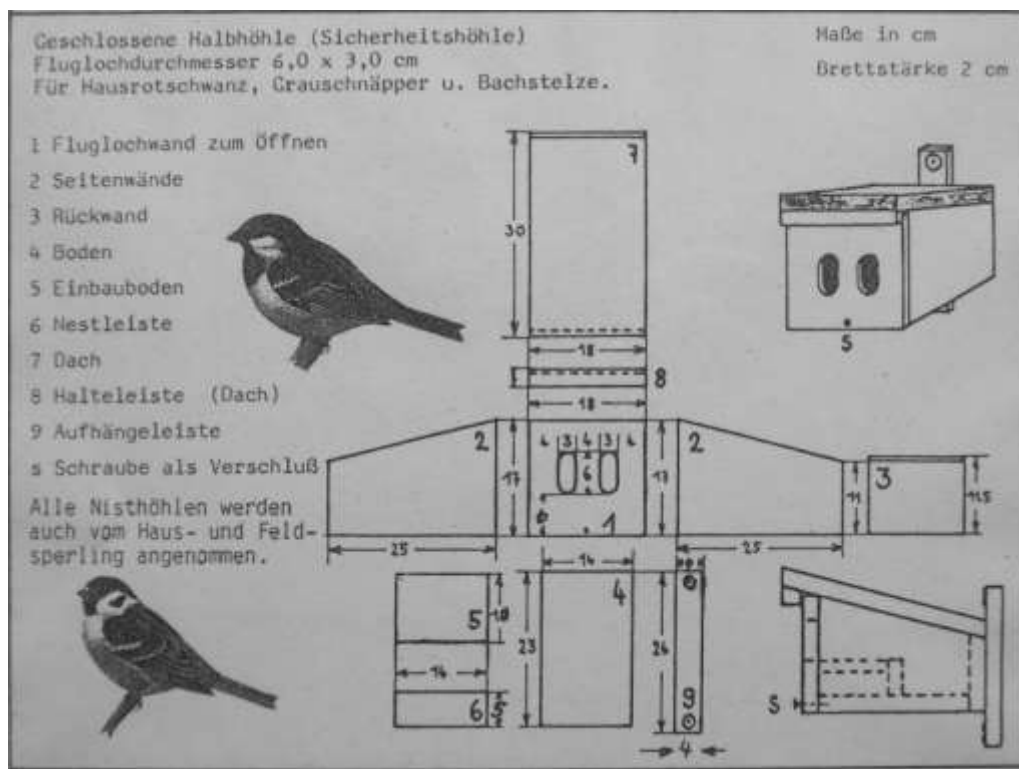


Abbildung 8: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)

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“

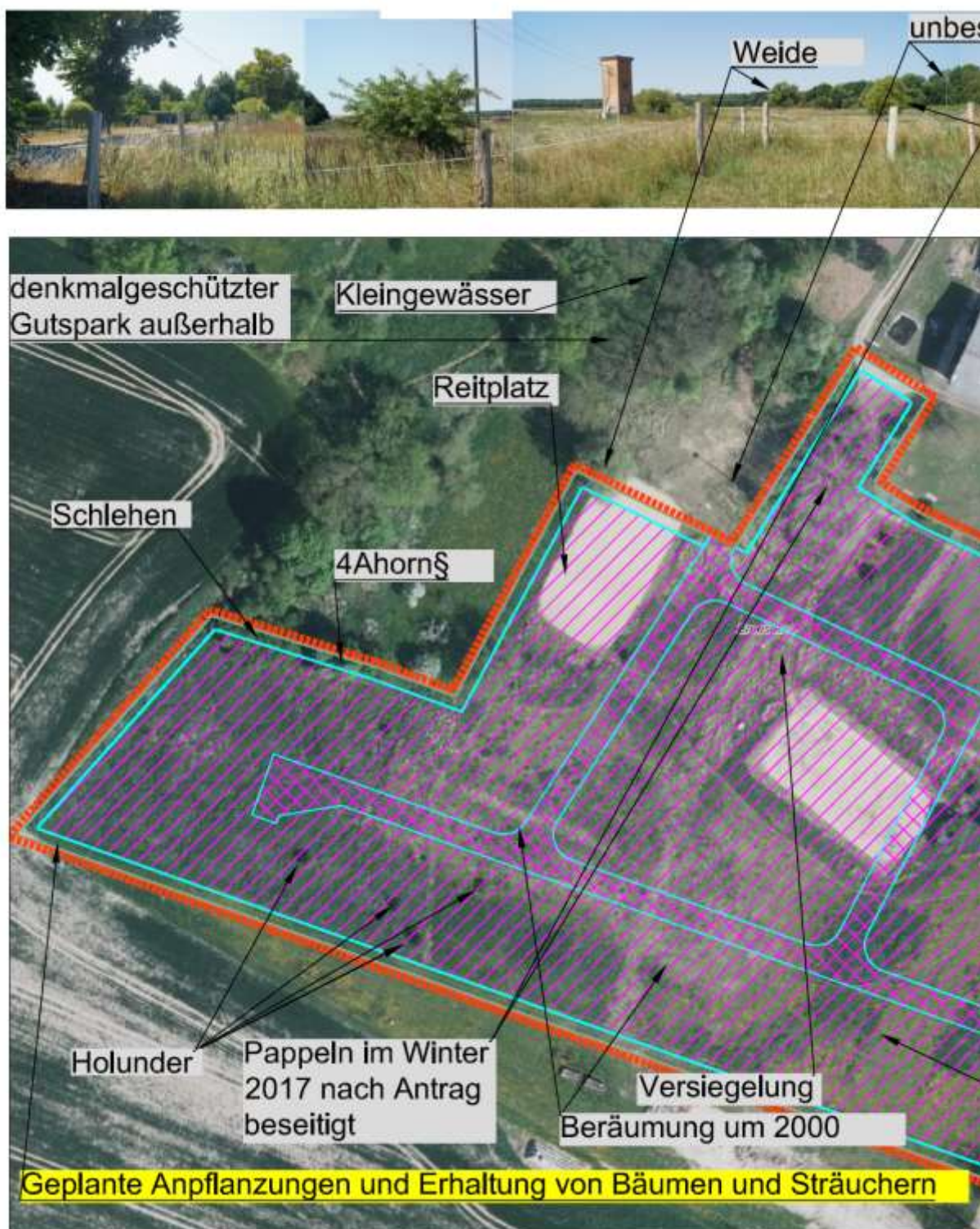
BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG – BARTSCHV, Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

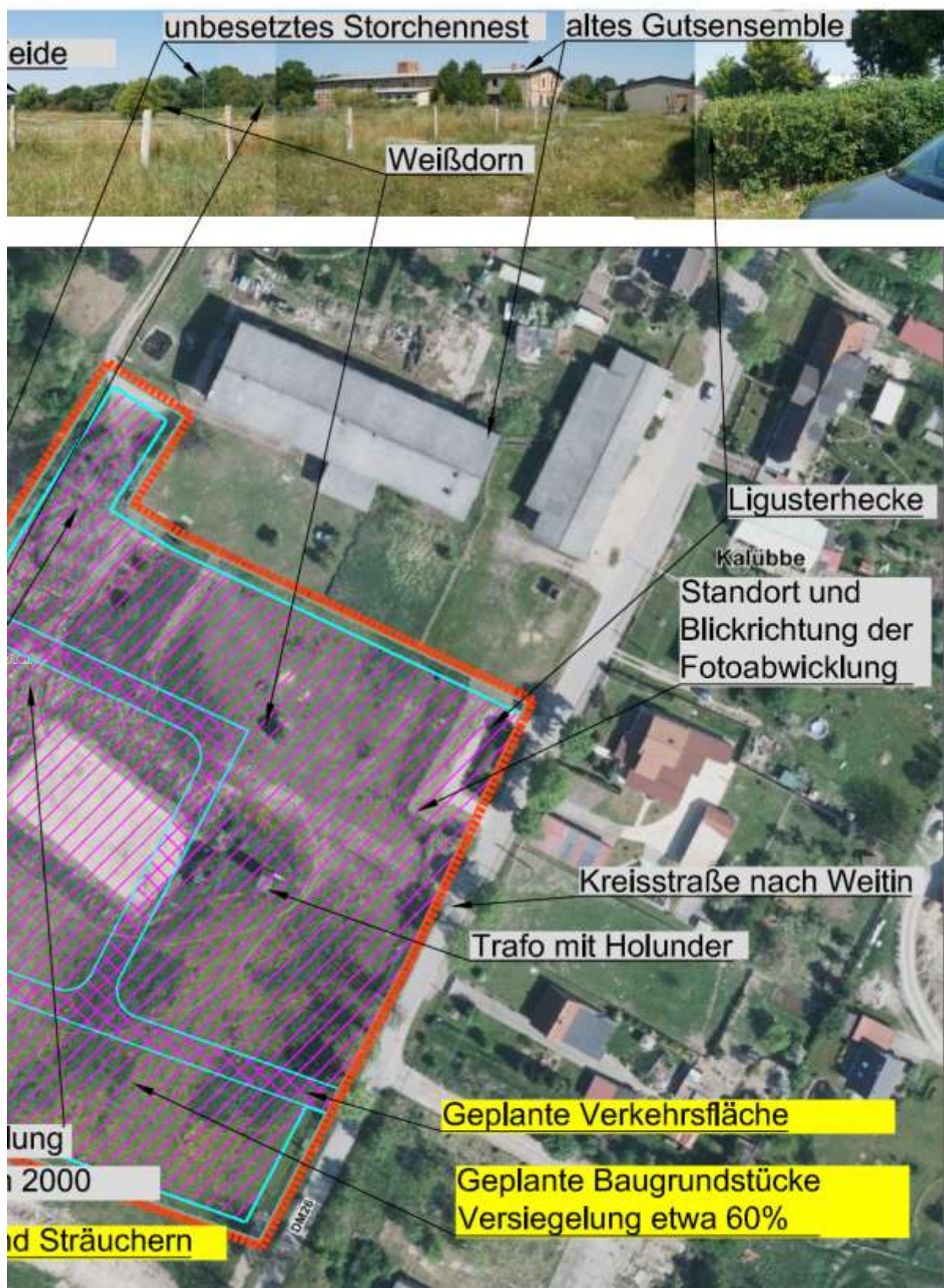
EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010)

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, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- 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

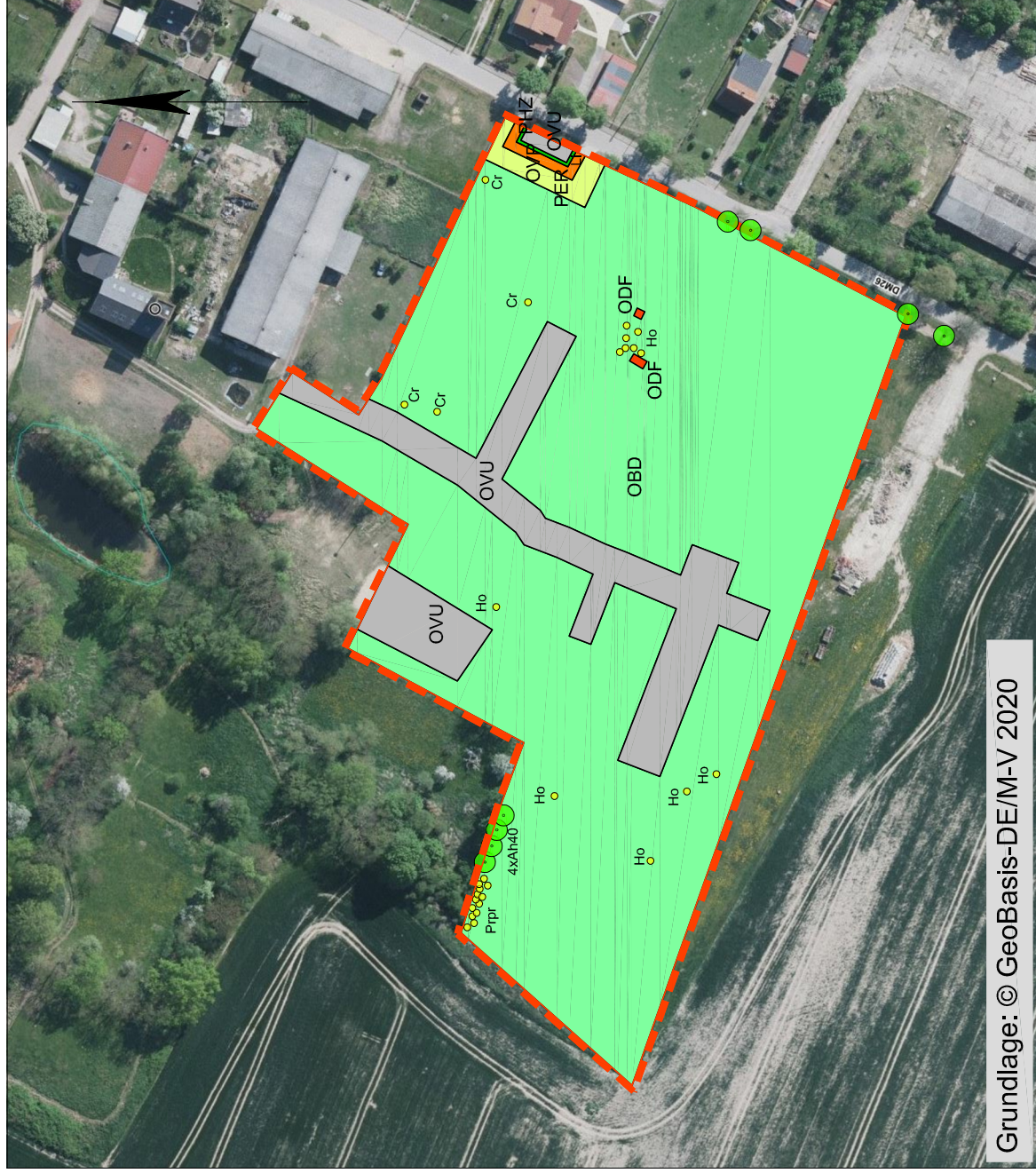
Anhang -Fotodokumentation



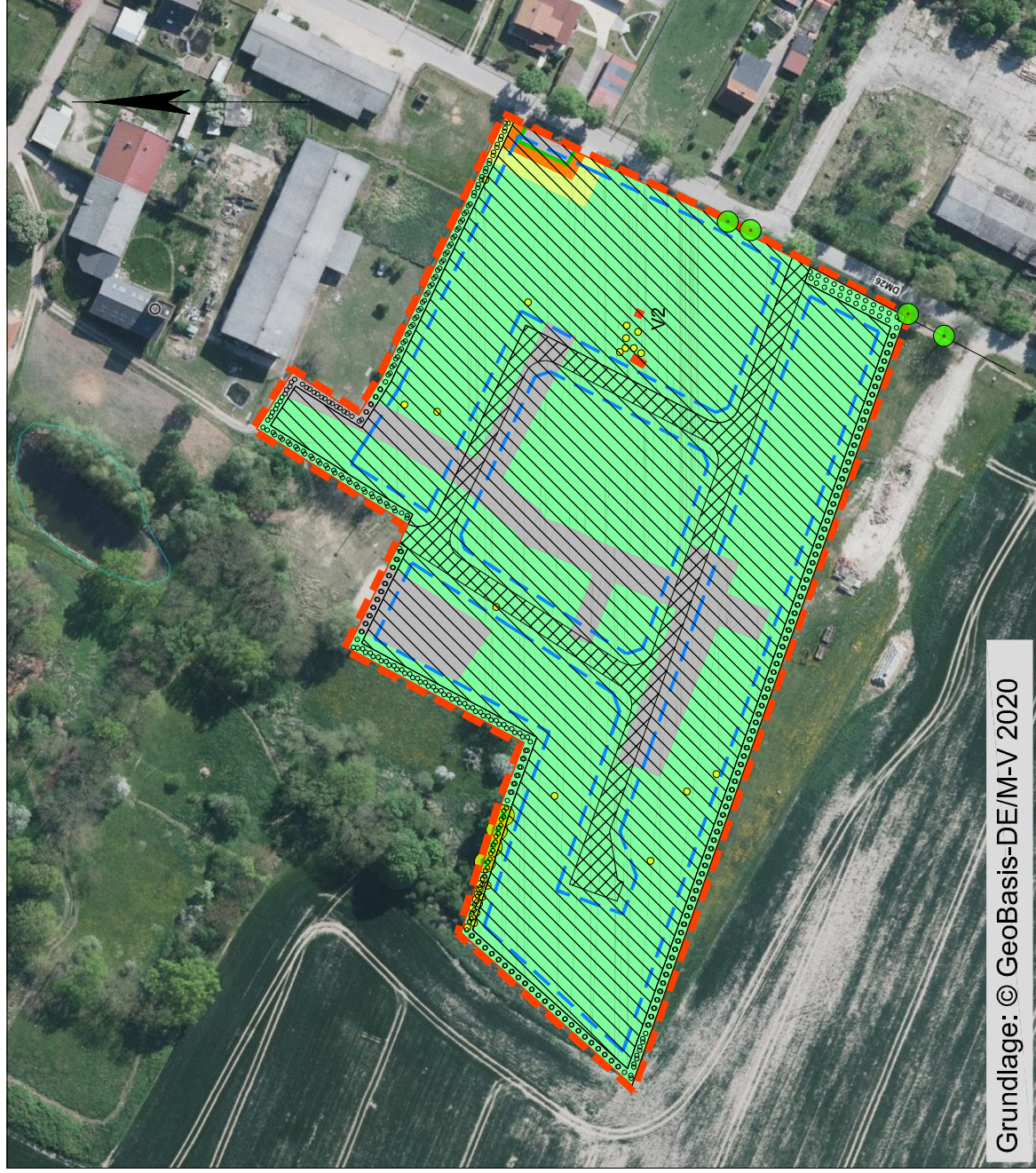


B- Plan Nr. 3 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Breesen OT Kalübbe

Bestandsplan - Biotoptypen



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



LEGENDE

--- Geltungsbereich = Untersuchungsraum

Bestand

ODF

OVP

OBU

PER

PHZ

OBD

Ländlich geprägtes Dorfgebiet

Parkplatz, versiegelte Fläche

Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Artenarmer Zierrasen

Siedlungshecke heimischer Gehölze

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

GRZ 0,4

V2

Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

zulässige Versiegelung (60 %)

Erhaltungsempfehlung

Erhaltung Trafo