

# Stadt Wesenberg

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3/91  
„Wohngebiet am Hölkowschen Berg“, Wesenberg  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB) mit  
Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes



**Auftraggeber:**

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

**Auftragnehmer:**



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020  
☎ 0395 – 581 0215  
✉ architekt@as-neubrandenburg.de  
🌐 www.as-neubrandenburg.de

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. Ursula Schürmann  
Landschaftsarchitektin

**Planungsstand:**

**Satzungsbeschluss vom 28.05.2015**

## INHALT

1.0	PRÄAMBEL .....	3
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	4
3.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / AUSGANGSBEDINGUNGEN .....	9
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	11
4.1	Städtebauliches Konzept .....	11
4.2	Änderung des Bebauungsplanes / Planfestsetzungen .....	11
4.3	Teilaufhebung .....	15
4.4	Erschließung / sonstige Hinweise .....	16
4.5	Immissionsschutz .....	19
4.6	Grünordnungskonzept .....	20
4.7	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	22
4.7.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfes .....	22
4.7.2	Geplante Maßnahmen für die Kompensation .....	23
4.7.3	Bilanzierung .....	24
4.8	Flächenbilanz .....	24
5.0	ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS nach Anlage 2 (zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB) .....	24
5.1	Vorbemerkungen .....	24
5.2	Standort und Merkmale des Vorhabens .....	25
5.3	Prüfschema gemäß Anlage 2 (zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB) .....	26
5.4	Zusammenfassung .....	29
6.0	ANLAGEN .....	30



## 1.0 PRÄAMBEL

Die Stadt Wesenberg hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Gewerbegebiet Drosedower Weg" 1993 Baurecht geschaffen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am südwestlichen Ortsrand. Das hiermit verfolgte Planungsziel wurde mit Ausnahme auf einer Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich nicht umgesetzt.

Die Stadt Wesenberg hat ihre Planungsziele geändert und 2002 die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 beschlossen. Die Stadt Wesenberg verfügte über keine eigenen Wohngrundstücke für Kaufinteressenten. Der Standort am Drosedower Weg wurde 1996/1997 erschlossen; die Flächen befinden sich überwiegend in städtischem Eigentum. Die Stadt Wesenberg hat die Umwandlung des Gewerbebestandes in einen Wohnbaustandort beschlossen. Der Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Wesenberg ist weitestgehend gedeckt. Für Nachfragen stehen an den Standorten „Am Pump“ und „Wördeland“ noch Grundstücke zur Verfügung. Durch seine ruhige Lage, gute Erreichbarkeit und Blickbeziehung in die umgebende Landschaft ist das Areal am Ortsausgang Richtung Drosedow zum Wohnen sehr gut geeignet. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden den geänderten Planungsabsichten angepasst.

Das B-Planverfahren wurde ausgesetzt und im Sommer 2012 wieder aufgenommen.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs erfolgten erste Beteiligungen.

Da es das Ziel der Stadt Wesenberg ist, den ursprünglichen B-Plan durch einen neuen zu ersetzen, wurde am 27.06.2013 mit Beschlussfassung über den Entwurf der 1. Änderung die Bezeichnung des B-Planes in „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ geändert.

Die Stadtvertretung hat außerdem beschlossen, dass das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden soll. Mit der 1. Änderung des B-Planes wird eine größtenteils brach liegende Fläche sinnvoll umgenutzt und der Ortseingangsbereich aus Richtung Drosedow durch eine klare Strukturierung erheblich städtebaulich aufgewertet. Die zu beplanende Fläche wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil angegliedert.

Der Entwurf vom 27.06.2013 wurde nach der Auslegung überarbeitet.

Am 30.01.2014 hat die Stadtvertretung einen erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst; am 15.05.2014 wurden die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung ist eine erneute Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich, einschließlich einer umfassenden Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Der überarbeitete Entwurf ist erneut öffentlich auszulegen und den betroffenen Behörden zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Stadt Wesenberg hat die Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Auftrag gegeben; der Fachbeitrag wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin im Sommer 2014 erstellt.

Das mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des B-Planes beauftragte Planungsbüro musste zum Ende des Jahres 2014 aus gesundheitlichen Gründen schließen. Die Stadt Wesenberg hat im Januar 2015 die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt, das Bauleitplanverfahren weiter zu führen und abzuschließen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), eines Mischgebietes (MI) und die Festsetzung des vorhandenen Gewerbegebietes (GE) im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Der überarbeitete Entwurf wurde erstellt.

Am 05.03.2015 hat die Stadtvertretung Wesenberg den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Empfehlung des Landkreises, das Aufhebungsverfahren für die Flächen, die durch den Geltungsbereich der Änderungsfläche nicht überdeckt werden, gemeinsam mit dem Änderungsverfahren durchzuführen, wurde gefolgt. Die Stadtvertretung hat am 05.03.2015 beschlossen, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes den gesamten Geltungsbereich der bestandskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 3/91 „Gewerbegebiet Drosedower Weg“ umfassen soll. Die Stadtvertretung hat bestimmt, dass die Bezeichnung ergänzt und neu als „1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ geführt wird.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 wird der bestandskräftige Bebauungsplan (Ursprungplan) vollständig ersetzt und außer Kraft gesetzt.

## 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I SS. 1748).

*Das BauGB wurde im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt, nach dem die Gemeinden „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können.*



*Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von*

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB)
- 20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB).

*Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, wenn aufgrund einer überschläglichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs.4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 werden ehemals für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Bauflächen überplant. Das Plangebiet umfasst das mit dem B-Plan Nr. 3/91 „Gewerbegebiet Drosedower Weg“ überplante Gebiet, in dem das Planungsziel, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, bis auf ein Grundstück im nördlichen Geltungsbereich nicht umgesetzt wurde. Das Plangebiet wurde erschlossen. Die beiden lt. rechtskräftiger Satzung festgesetzten Erschließungsstraßen A und B mit Wendemöglichkeiten sind gebaut worden; einschließlich der Erschließung mit technischen Medien.

Die Stadt Wesenberg hat ihre Planungsziele geändert und als Planungsziel die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes bestimmt. Die im nördlichen Teil des Plangebietes entstandenen Gewerbeflächen bleiben als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Ein innerhalb des Siedlungsbereichs befindliches Gebiet mit einem Bebauungsplan soll infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert und durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden; es handelt sich um die Umnutzung eines Gebietes (**andere Maßnahme der Innenentwicklung**).

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9 ha. Für die geplanten WA- und MI-Gebiete werden die in der BauNVO festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl festgelegt; im GE bleibt die festgesetzte GRZ 0,6 verbindlich. Die mit der Planung festgesetzten Überbauungen überschreiten nicht eine Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Umweltauswirkungen geprüft und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten; die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach **§13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB**.

*Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.*

*Nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Das Gewerbegebiet ist bebaut. Durch die Satzung werden im WA und MI Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Im Umland des Standortes befinden sich Natura 2000-Gebiete, die zum Plangebiet ausreichende Abstände einhalten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

*Nach § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.*

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2 a, 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; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- die Landesbauordnung (LBauO).

Kartengrundlage

digitale Katasterkarte, Stand: Januar 2015 / Vermessungsbüro Hoffmann, Neubrandenburg

Flächennutzungsplan

Die Stadt Wesenberg hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan wurde mit Ablauf des 14. Dezember 2001 wirksam.

Der Flächennutzungsplan unterlag bereits mehreren Änderungen. Im Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/91 liegenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet dargestellt. Mit der vorliegenden Satzung werden Teilflächen als Mischgebiet festgesetzt; insofern ist derzeit die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht vollständig gegeben.

Das Planverfahren zur 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes auf Teilflächen am Drosedower Weg wird die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes Wesenberg nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst. Die Anpassung erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3/91; in der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) weist die Stadt Wesenberg im Gefüge der zentralen Orte als Grundzentrum aus.

Im RREP sind folgende Ziele der Siedlungsentwicklung formuliert (Punkt 4.1 (4) und (6)):

- *Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte zu konzentrieren.*
- *Die Ausweisung neuer Bauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.*

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 wird eine innerörtliche Fläche umgenutzt. Die Planungsziele wurden mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Der Umnutzung wurde zunächst nicht zugestimmt, daraufhin fanden Erörterungsgespräche statt. Im Ergebnis der Gespräche wurde am 1.07.2002 unter Berücksichtigung des raumordnerisch vorgegebenen Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbestand die Nutzung des Standortes für Wohnzwecke für akzeptabel gehalten, wenn gleichzeitig eine kritische Prüfung der weiteren perspektivisch vorgesehenen Wohnbauflächen im Stadtgebiet erfolgt. Speziell sollten die Vorhaben zur Entwicklung der potentiellen Standorte Fischersteig und Holländerbaracken, für die noch keine Planverfahren existierten, aufgegeben werden. Die Stadt Wesenberg hat sich daraufhin kritisch mit den Potentialen und der Nachfrageentwicklung bei Wohnbauflächen auseinandergesetzt.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Gegenzug zur geplanten Umnutzung wesentlicher Teile des ursprünglich zu entwickelnden GE Drosedower Weg geplante Wohnnutzungen an anderer Stelle des Stadtgebietes in angemessenem Umfang zurückgenommen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 17.04.2005 wirksam.

Im Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr.3/94 wurde die Raumordnungsbehörde beteiligt; am 31.07.2012 hat die Behörde der Stadt Wesenberg mitgeteilt,

dass die Ziele zur 1.Änderung des B-Planes Nr.3/91 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 2.Änderung entwickelt wurden und insofern auch mit den raumordnerischen Erfordernissen vereinbar sind. Im weiteren Planverfahren hat die Raumordnungsbehörde mit Schreiben vom 24.02.2014 die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs hat die Stadt Wesenberg im Plangebiet auf Teilflächen an der Kreisstraße keine Bebauungen mehr vorgesehen. Die Raumordnungsbehörde wurde erneut beteiligt und hat mit Schreiben vom 30.03.2015 diese Vorgehensweise positiv bewertet und wiederum festgestellt, dass sich keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte ergeben haben und das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### Ergänzende Anmerkungen zur Bedarfsplanung

*Im RREP ist Wesenberg im Gefüge der zentralen Orte als Grundzentrum ausgewiesen; der zugeordnete Nahbereich umfasst die Stadt Wesenberg und die Gemeinden Priepert und Wustrow.*

*Gemäß RREP ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den Gemeinden Priepert und Wustrow werden keine weiteren Entwicklungen auf neuen Standorten angeboten, die Entwicklung in den Ortslagen beschränkt sich auf Lückenschließungen und Arrondierungen.*

*Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung ist die Stadt Wesenberg.*

*In den letzten 10 Jahren ist in der Stadt Wesenberg eine relativ stabile Einwohnerentwicklung und in beiden Gemeinden des Nahbereichs sogar ein Einwohnerzuwachs zu verzeichnen (siehe nachfolgende EW-Entwicklung). Für die Stadt Wesenberg sind somit die für die Region prognostizierten negativen Bevölkerungsentwicklungen nicht maßgebend.*

*Aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage war die Nachfrage nach Baustandorten in den vergangenen Jahren von bauwilligen Familien aus dem Stadtgebiet und von Personen, die aus anderen Regionen gerne zuziehen wollten, kontinuierlich gleich geblieben. Im Plangebiet „Holzindustrie –Am Zühlensee“ wurden in den vergangenen 10 Jahren ca. 33 Grundstücke bebaut. Heute sind auf privaten Flächen bzw. durch private Vorhabenträger noch einzelne Bebauungen in der Stadt möglich; die Stadt Wesenberg selbst kann jedoch keine Grundstücke für Kaufinteressenten mehr zur Verfügung stellen. Nachfragen nach Baugrundstücken sind in der Stadt Wesenberg nach wie vor zu verzeichnen. Für den Hölkowschen Berg liegen gegenwärtig bereits 5 Anträge vor.*



Die Stadt Wesenberg kann am Hölkowschen Berg erschlossene Flächen anbieten. Im WA-Gebiet werden ca. 31 Standorte angeboten und im Mischgebiet könnten ca. 5-8 Wohnbauungen entstehen. Diese Größenordnung entspricht in etwa dem in den letzten 10 Jahren umgesetzten Eigenheimbauvolumen.

Wohnentwicklungen auf anderen neuen Flächen sind im Stadtgebiet nicht mehr vorgesehen.

### **Einwohnerentwicklung in den letzten 10 Jahren (Quelle: Amt Meckl. Kleinseenplatte)**

Gebiet	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stadt Wesenberg	<b>2808</b>	2882	2944	3028	3132	3087	3077	3042	3006	<b>3000</b>
Gemeinde Priepert	<b>273</b>	289	305	305	323	330	320	324	327	<b>327</b>
Gemeinde Wustrow	<b>620</b>	629	658	685	731	707	724	729	717	<b>718</b>

## **3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / AUSGANGSBEDINGUNGEN**

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 umfasst das Plangebiet der im November 1993 in Kraft getretenen Satzung über den B-Plan Nr. 3/91 „Gewerbegebiet Drosedower Weg“.

Das Plangebiet wurde stadttechnisch und verkehrlich erschlossen. Die bauliche Entwicklung umfasst bisher die zwei Erschließungsstraßen A und B mit den technischen Medien und das Gewerbe, das sich im nördlichen Geltungsbereich angesiedelt hat. Die Stadt Wesenberg hat ihre Planungsziele geändert und ein Änderungsverfahren mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnbaubaufflächen eingeleitet.

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 werden die Baugebiete auf der Grundlage der aktuellen Katasterkarte ausgegrenzt und die Abgrenzungen zum Außenbereich neu vorgenommen. Auf Teilflächen an der Kreisstraße werden die Festsetzungen aufgehoben und Zuordnungen zum Außenbereich vorgenommen.

Das Änderungsgebiet (ca. 8,07 ha) und die Aufhebungsflächen (ca. 2,93 ha) sind in der Planzeichnung und im Übersichtsplan der bestandskräftigen Satzung gekennzeichnet worden.

Das Plangebiet umfasst die in der Planzeichnung im ausgegrenzten Geltungsbereich liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen der Flur 15, Gemarkung Wesenberg.

In der Planzeichnung ist das Gebiet mit einer Fläche von insgesamt ca. 11 ha ausgegrenzt.

### Ausgangsbedingungen

Die Stadt Wesenberg liegt im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsausgang der Stadt Wesenberg und umfasst die Flächen südlich der MST 6. Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Kreisstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die ausgebauten Straße A und B gemäß rechtskräftiger Satzung; im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgte die Verlegung der technischen Medien (Haupttrassen).

Die ursprünglich geplante gewerbliche Entwicklung wurde nur auf einer Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich umgesetzt. Auf der Fläche hat sich eine Autowerkstatt mit Kranverleih angesiedelt, die GEFRA Auto- und Turmverleih. Die momentan freien Flächen im Geltungsbereich sind Brachflächen, die auch zeitweise für das Weiden von Schafen genutzt werden.

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3/91 „Gewerbegebiet Drosedower Weg“ wurden aus dem LSG Neustrelitzer Kleinseenplatte ausgegliedert. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete und gesetzlich geschützte Biotope:

- FFH DE 2744-307 „Moore und Seen bei Wesenberg“ (Abstand ca. 585 m)
- SPA DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (Abstand ca. 370 m).
- MST 17059 (stehendes Kleingewässer einschl. Ufervegetation) östlichen des Plangebietes
- MST 17057 (naturnahe Feldgehölze) östlichen des Plangebietes
- MST 17054 (stehendes Kleingewässer einschl. Ufervegetation) östlich des Plangebietes
- MST 17050 (stehendes Kleingewässer einschl. Ufervegetation) am östlichen Rand
- MST 17041 (naturnahe Moore, naturnahe Feldgehölze) südlich des Plangebietes
- MST 17032 (Trocken- und Magerrasen) südlichen des Plangebietes.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Lt. Altlastenkataster des Landkreises sind keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen bekannt.

Parallel zur MST 6 verläuft eine Gasleitung die in ihrem Bestand zu berücksichtigen ist.

## 4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen (Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt) zu gewährleisten.

Planungsziel ist die Herstellung von Baurecht für Entwicklungen in der Wohnnutzung auf ehemals für gewerbliche Entwicklungen vorgesehenen Flächen westlich des Drosedower Weges. Die Flächen sind erschlossen. Geplant sind Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes bleiben die Festsetzungen als Gewerbegebiet (GE) verbindlich. Als Pufferzone zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet wird ein Bereich für Entwicklungen gemischter Bebauungsstrukturen vorgesehen (Festsetzungen als Mischgebiet, MI).

Zum Schutz vor Immissionen erfolgen die Gebietsfestsetzungen nach dem sogenannten Trennungsgrundsatz (Abstufung der Gebiete vom GE über das MI zum WA). Um Nutzungskonflikte zwischen den Bewohnern des MI und den Nutzern des GE zu minimieren, werden für die Wohnbebauungen im MI textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schallschutz und zur Grundrissgestaltung mit aufgenommen.

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 wird eine Brachfläche sinnvoll umgenutzt und der Ortseingang durch klare Strukturen städtebaulich aufgewertet. Auf der Grundlage der aktuellen Katasterkarte werden die einzelnen Baugebiete neu ausgegrenzt und Randflächen wieder dem Außenbereich zugeordnet.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird am Eingriffsort ausgeglichen, im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### 4.2 Änderung des Bebauungsplanes / Planfestsetzungen

Im Plangebiet erfolgen die Gebietsfestsetzungen nach dem sogenannten Trennungsgrundsatz in der Abstufung als Gewerbegebiet (nördlich bebaute und gewerblich genutzte Teilfläche), als Mischgebiet (ca. 100 Meter-Bereich im Anschluss an das GE) und als Allgemeines Wohngebiet WA (übriges Plangebiet entlang der vorhandenen Straßen A und B).



Bei der Ausgrenzung des Mischgebietes wurden die gemäß Abstandserlass „Immissionschutz in der Bauleitplanung –NRW“ zum Gewerbegebiet einzuhaltenden Bebauungsabständen zu Wohnbebauungen von 100m eingehalten. Bei der Ausgrenzung des WA-Gebietes am südöstlichen Rand wurde das gesetzlich geschützte Biotop berücksichtigt und die Abgrenzung korrigiert. Das Flurstück 93/6 wird nicht mehr für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen weitestgehend offen gehalten sein und den zukünftigen Bauherren Spielräume lassen. Mit der Satzung werden keine örtlichen Bauvorschriften vorgegeben. Die Stadt Wesenberg möchte eine möglichst schnelle Umsetzung der Planungsziele erreichen; die Flächen sind erschlossen und sollen nicht länger brach liegen.

Die Abgrenzungen erfolgen auf der Grundlage des aktuellen Katasters. In der Planzeichnung sind die einzelnen Baugebiete ausgewiesen; mit der 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO sind neben Wohngebäuden weitere Anlagen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

*Gemäß § 4 Abs.2 BauNVO sind im WA zulässig:*

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseeinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke.

*Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):*

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Ortseingang vom Wesenberg aus Richtung Drosedow soll durch klare Strukturen aufgewertet und vor allem der Wohnnutzung vorbehalten sein.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im WA-Gebiet nicht zugelassen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Anlagen werden mit Ausnahme von „sportlichen Zwecken dienenden Anlagen“ zugelassen. In der vorhandenen bebauten Ortsla-

ge sind ausreichend Flächen mit Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, vorhanden bzw. die Errichtung derartiger Anlagen soll vorrangig in den vorhandenen bebauten Strukturen erfolgen und nicht auf den der Wohnnutzung vorbehaltenden Planflächen erfolgen.

Im WA sind somit zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseeinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als „Mischgebiet“.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die im Mischgebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO genannt.

*Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind im MI zulässig:*

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten i.S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des GE

*Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten i.S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gewerbegebietes zugelassen werden.*

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO sollen im Plangebiet folgende nach Abs. 2 zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden: Nr.5 (Anlagen für sportliche Zwecke), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten).

Das Mischgebiet liegt zwischen einer vorhandenen gewerblich genutzten Fläche und einem der Wohnnutzung vorbehaltenem Gebiet und umfasst eine Fläche von ca. ...ha. Bei den aufgeführten Nutzungen handelt es sich i. d. R. um größere Anlagen mit einem höheren Verkehrsaufkommen, die in Nachbarschaft des geplanten Wohngebiets nicht zugelassen werden sollen. Derartige Anlagen sollen in den sonstigen vorhandenen bebauten Stadtteilen errichtet werden.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 werden im MI die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Im Mischgebiet werden somit folgende Anlagen zugelassen:

- Wohngebäude

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

#### Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach § 8 Abs.2 BauNVO sind im GE zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach Abs.2 Nr.3 und 4 zulässigen Anlagen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes; ausnahmsweise zugelassen werden die unter Nr. 1 aufgeführten Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Im GE sind somit zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

#### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für die im Plangebiet liegenden WA- und MI-Gebiete gelten die in der BauNVO festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ 0,4 bzw. 0,6); im GE-Gebiet bleibt die Festsetzung GRZ 0,6 der rechtskräftigen Satzung verbindlich. Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen werden nicht zugelassen.



Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse vorgegeben. Im GE und MI werden I - II Vollgeschosse zugelassen. Im WA werden mit Ausnahme der an der Wende der Straße B liegenden Grundstücke nur Bebauungen mit einem Vollgeschoss zugelassen. Die am Ende der Straße B liegenden Grundstücke liegen höhenmäßig tiefer als die Grundstücke an der Straße A, so dass in diesem Bereich Bebauungen mit 2 Vollgeschossen zugelassen werden. In den WA-Gebieten mit der Festsetzung „I Vollgeschoss zulässig“ sind ausgebaute Dachgeschosse, die kein Vollgeschoss sind, zulässig. In allen Baugebieten wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (Gebäudeanordnung mit seitlichem Grenzabstand; Gebäudelängen bis 50 m zulässig) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen zum öffentlichen Straßenraum werden im Abstand von 5 m vorgegeben, so dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein ansprechendes Gesamtbild im Straßenraum entsteht. Die rückwärtigen Baugrenzen werden im Abstand von 5 m bzw. 10 m festgesetzt.

### **Sonstige Festsetzungen**

Die parallel zur Kreisstraße verlaufende Gastrasse wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsunternehmens (E.DIS AG) überplant. Das WA3-Gebiet wird von dieser Trasse berührt.

Das Plangebiet ist Lebensraum der Zauneidechse, der Feldlerche und der Rohrweihe. Im Bebauungsplan werden „Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ mit aufgenommen (siehe Punkt 4.6).

Die Maßnahmen sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen umzusetzen und nach Fertigstellung von der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.

### **4.3 Teilaufhebung**

Mit der geplanten Änderung der Nutzung als Wohnstandort wird die Notwendigkeit der Eingrünung des Gebietes an den Rändern und des Anpflanzgebotes für Bäume im Bereich der entlang der Kreis- und Erschließungsstraßen nicht zwingend gesehen. Gemäß § 8 LBauO M-V sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen, eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes ist somit gegeben.

Mit der Ausgrenzung der Baugebiete auf aktuellem Kataster werden die Grenzen zum Außenbereich neu festgesetzt und die Festsetzungen der Anpflanzgebote auf den Randflächen aufgehoben. Im Bereich der Kreisstraße erfolgten noch keine stadttechnischen Erschließungen. Über die Straße A können lediglich im nördlichen Bereich Teilflächen an der MST mit

erschlossen werden (MI 1). Die südlich angrenzenden Flächen bis zum Fußweg werden deshalb nicht mehr in die Überplanung mit einbezogen, sie sollen dem Außenbereich zugeordnet bleiben.

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes werden die Festsetzungen auf Teilflächen am nördlichen, westlichen und östlichen Rand wieder aufgehoben.

- Im Norden werden die Anpflanzgebote auf den an das Gewerbegrundstück GEFRA angrenzenden Flächen wieder aufgehoben; aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung werden die Flächen dem Innenbereich (34-iger Gebiet) zugeordnet.
- Am westlichen Rand werden die Kreisstraße einschließlich des westlich einbezogenen Randstreifens nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen. An der Kreisstraße sind keine Veränderungen vorgesehen. Die südlich der Kreisstraße liegenden Flächen zwischen dem MI1-Gebiet und dem an die Kreisstraße anbindenden Fußweg werden nicht als Wohngebiet überplant, die Erschließung der Flächen ist zurzeit nicht gegeben. Auf den Teilflächen werden die Festsetzungen aufgehoben, die Flächen werden dem Außenbereich (35-iger Gebiet) zugeordnet.
- Im Osten wird die Grenze des Plangebietes neu entlang der östlichen Grenzen der städtischen Grundstücke gezogen. Das an der Wende Straße B liegende gesetzlich geschützte Biotop wird in seiner Ausgrenzung berücksichtigt, in den Bebauungsplan werden die Flächen als Biotop MST 17050 nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet. Auf den verbleibenden Randflächen, die in der rechtskräftigen Satzung im Wesentlichen mit Gehölzanpflanzungen überplant wurden, werden die Festsetzungen zurückgenommen; mit der 1. Änderung und Teilaufhebung erfolgen Zuordnungen zum Außenbereich.

#### 4.4 Erschließung / sonstige Hinweise

##### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung an die MST 6 südlich des Gewerbegebietes (Grundstück GEFRA Auto- und Turmverleih).

In Nordost-Südwest-Ausrichtung verläuft die Planstraße A (Am Hölkowschen Berg), die am Ende mit einer Wende ausgebildet wurde. Der Straßenraum wurde in einer Breite von 8,20 m angelegt mit einer 5 m breiten Fahrbahn als Mischverkehrsfläche und randlich angeordneter Sickermulde. Im Bereich der Wende ist eine fußläufige Wegeverbindung zur MST6 vorgesehen.

Mittig im Plangebiet zweigt von der Straße A die Planstraße B in südöstliche Richtung ab. Die Straße B wurde in einer Breite von 7,60 m angelegt mit einer Fahrbahnbreite von 4,30 m und randlich angeordneter Sickermulde. Von der Wende zweigt ein Fußweg ab, über den die Anbindung an den randlich zum Plangebiet verlaufenden Weg zum Wald geschaffen wurde. Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt in der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußgängerbereich“.

Der Stellplatzbedarf ist im gesamten Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken mit abzudecken, die Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### **Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserver- und Entsorgung:**

Die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung erfolgen über die vorhandenen zentralen Netze der Stadt Wesenberg. Das Plangebiet ist stadtechnisch erschlossen, die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in den Straßen A und B. Im Zusammenhang mit der Überplanung als Allgemeines Wohngebiet sind lediglich Änderungen bzw. Neuverlegungen bezüglich der Hausanschlussleitungen für die nunmehr ausgewiesenen Baugrundstücke erforderlich.

Lt. Wasser- und Abwasseranschlussatzung des Wasserzweckverbandes Strelitz besteht für die bebaubaren Grundstücke Anschluss- und Benutzungszwang; die Grundstücke unterliegen in Gänze der Beitragspflicht lt. Wasser- und Abwasserabgabensatzung. Die Anschlussbedingungen sind mit dem Wasserzweckverband Strelitz rechtzeitig abzustimmen.

Anlagen zur Regenwasserableitung sind nicht vorhanden. Entlang der Straßen sind Sickermulden angeordnet. Das auf den Bauflächen anfallende Regenwasser wird im Plangebiet aufgefangen und versickert.

*Hinweis: Die Einleitung von Abwasser- hier: Niederschlagswasser - in ein Gewässer stellt gemäß § 9 WHG einen Benutzungstatbestand dar, der gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis bedarf.*

#### **Löschwasserversorgung / Brandschutz**

An zwei Erschließungsstraßen befinden sich insgesamt 5 Hydranten mit einer max. Förderleistung von 21 bis 24 m<sup>3</sup>/h. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis mit aufgenommen, dass die Gebäude mit feuerhemmenden Umfassungswänden und einer harten Bedachung zu errichten sind. Dadurch minimiert sich die Gefahr der Brandausbreitung und der Löschwasserbedarf kann auf 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesenkt werden.

Zur Gewährleistung der notwendigen Löschwassermenge wird innerhalb des Plangebietes im Bereich des Abzweigs der Straße B von A ein Löschwasserbrunnen hergestellt.



### Fernmeldeversorgung:

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorhanden, die nicht überbaut werden dürfen. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke im Plangebiet ist mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.

### Elektroversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der E.DIS AG (0,4 kV und 20 kV-Kabel). Im GE wurde an der MST 6 eine Trafostation errichtet.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Vor-Orteinweisung erforderlich, die 14 Tage vor Baubeginn mit dem Unternehmen abzustimmen ist. Die Lage der Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Zu gegebenem Zeitpunkt ist der Leistungsbedarf bei der E.ON EDIS AG anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder auch für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

### Gasversorgung:

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen der E.DIS AG.

Die parallel zur Kreisstraße verlaufende Trasse wurde in die Planzeichnung mit übernommen. Im Bebauungsplan werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsunternehmens, die E.DIS AG, festgesetzt. Es sind die „Hinweise und Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS AG“ zu beachten (beidseitige Freihaltung von 3 m Sicherheitsabständen / Überdeckung von mind. 1,20 m erforderlich).

### Sonstige Hinweise zu Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung, Belange des Bundesberggesetzes

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub ist möglichst einer Wiederverwendung zuzuführen.

Altlasten / Altlastverdachtsflächen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten oder sonstigen Maßnahmen dennoch Hinweise auf Altlasten oder sonstigen Bodenverfärbungen ergeben, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde bzw. dem StALU abzustimmen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munitionen aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich zwei verfüllte Bohrungen (E Wsbg 1/72 und Ug Wsbg 1/72). Bohrung Ug Wsbg 1/72 liegt im Abstand von etwa 20 m südwestlich des Geltungsbereiches und Bohrung E Wsbg 1/72 etwa 200 m westlich des Geltungsbereiches. Im Umkreis von 15 m zu diesen Bohrungen ist eine Überbauung auszuschließen.

#### 4.5 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das am nördlichen Rand vorhandene Gewerbe (Autowerkstatt mit Kranverleih) ist nach BauNVO als störendes Gewerbe einzustufen. Aufgrund dieser Nutzung ergibt sich i. S. d. Immissionsschutzes für die Bebauung des geplanten Wohngebietes ein Abstand von 100 m zur vorhandenen Werkstatt (gemäß Abstandserlass „Immissionsschutz in der Bauleitplanung - NRW“). In der Regel werden die Reparaturen in der Halle durchgeführt, jedoch können sich Probeläufe und durchgeführte Reparaturen im Freien als störintensiv erweisen. Daher ist für den 100 m-Bereich die Ausweisung eines Mischgebietes als Pufferzone zum WA vorgesehen. Bedingt durch die aktuellen Katastergrenzen wurden die Grenzen des MI-Gebietes im größeren Abstand festgesetzt. In der Planzeichnung wird der 100 m-Bereich zum Gewerbebestandort umgrenzt. Es erfolgen Kennzeichnungen als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ und Festsetzungen, dass Wohnbebauungen auf den gekennzeichneten Flächen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) sowie durch immissionsgerechte Grundrissgestaltung (z. B. Schallschutzfenster, Planung der der Ruhe dienenden Wohnräume auf der Gewerbegebiet abgewandten Seite) vor Immissionen aus dem GE zu schützen sind.

Östlich im Abstand zum Plangebiet befindet sich eine gemischte Tierhaltungsanlage mit 240 Rindern, 1.700 Puten und 32.400 Hähnchen (immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage). Die Anlage hat Bestandsschutz. Das Plangebiet liegt ca. 650 m entfernt zur Anlage; Beeinträchtigungen von dort ausgehende Emissionen (Geruch, Lärm) sind nicht zu erwarten.

## 4.6 Grünordnungskonzept

### Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als Grünfläche zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art der baulichen Nutzung bestimmte unversiegelte Anteil an der Baufläche als Vegetationsfläche ausgebildet bzw. erhalten wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe, die so genannten Puffer- und Regelleistungen, erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch Teile der Bauflächen. Sie werden somit nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung.

### Pflanzbindungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Entwurf vom 15.01.2014 sah als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft die Anlage parkartiger Grünflächen am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie einer freiwachsenden Hecke zwischen dem GE und dem MI vor.

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises vom 01.04.2014 wurden im Sommer 2014 detaillierte Untersuchungen zum Artenschutz durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin durchgeführt. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom August 2014 (s. Anlage) wurde festgestellt, dass das Plangebiet Lebensraum der Zauneidechse, der Feldlerche und der Rohrweihe ist. Für die genannten Arten wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vorgeschlagen. Zur Verminderung der Störungen der Rohrweihe sollten die Baufelder 23-25 südlich des Wendeplatzes der Straße A nicht realisiert und als Grünfläche ausgewiesen und auf dieser eine geschlossene Hecke angelegt werden. Da auf Grund von Erschließungsproblemen bereits 10-12 Baufelder an der Kreisstraße entfallen und ein weiteres Baufeld am geschützten Biotop MST 17050 aufgegeben wird, entspricht die Aufgabe der attraktiven und bereits erschlossenen Grundstücke nicht dem Planungsziel der Stadt Wesenberg. Daher wurde gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde nach einer Alternativlösung zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gesucht.

Diese sieht vor, im Anschluss an die neuen Baufelder 22-24 (alt 23-25) einen Erdwall mit einer Neigung von 1:2 und beidseitigen Versickerungsmulden aufzuschütten. Damit sich der Erdwall gut in die Landschaft einfügt, sollen sich 1,50 m hohe Abschnitte mit 2,00 m hohen Abschnitten abwechseln. Auf dem Erdwall sind 3 Reihen einheimischer Sträucher anzupflanzen. Der Reihenabstand soll 2 m betragen, der Abstand in der Reihe 1,50 m.



Folgende Gehölzarten sind zu verwenden (Pflanzqualität: Sträucher Höhe  $\geq$  80 cm):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Schneeball

Um die Ausbildung einer bewegten Kammlinie zu fördern, sollten für die niedrigen Wallabschnitte die niedrigeren Arten wie Alpenjohannisbeere und Wildrosen ausgewählt werden, während die höheren Arten auf den höheren Wallabschnitten vorgesehen werden. Die anzupflanzenden Gehölze sollten vorzugsweise die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ aufweisen. Sie sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Als Ersatz für Winterquartiere der Zauneidechse sind in die südexponierte Böschung des Erdwalls 3 Lesesteinhaufen zu integrieren.

Die Anlage und Bepflanzung des Erdwalls sowie die Schaffung von Winterquartieren der Zauneidechse sind als CEF-Maßnahmen für die Rohrweihe und die Zauneidechse von der Stadt Wesenberg vor dem Beginn weiterer Baumaßnahmen umzusetzen.

Auf den übrigen umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen sich naturnahe Wiesen und Weiden entwickeln. Als Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten der Feldlerche und von Nahrungsflächen der Rohrweihe wird ein Pflegemanagement zur Offenhaltung der Flächen festgesetzt. Die Flächen sind zweimal jährlich von innen nach außen zu mähen. Die 1. Mahd umfasst die Anlage von Frühmahdstreifen im April. Die 2. Mahd erfolgt ab Mitte August auf der gesamten Fläche. Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm betragen. Das Mähgut ist abzufahren.

Die Pflegemaßnahmen sind in Verantwortung der Stadt Wesenberg durchzuführen.

Die Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB; sie sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen umzusetzen und nach Fertigstellung von der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.

## 4.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### 4.7.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust), Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung.

Im Plangebiet kann eine Fläche von 29.324 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Der Kompensationsflächenbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Tabelle 1 ermittelt. Als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust wird die Beseitigung der Brachfläche auf den unversiegelten Flächen des Gewerbegebietes der Mischgebiete gewertet (s. Tabelle 2). Das Grundstück 93/6 am Ende der Straße B wird nicht mehr als Baufläche ausgewiesen. Eine Biotopbeeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Auf den Wohngrundstücken werden Hausgärten entstehen. Diese sind zusammen mit der festgesetzten Gehölzpflanzung geeignet, Beeinträchtigungen landschaftsästhetischer Funktionen wiederherzustellen, so dass Sonderfunktionen des Landschaftsbildes nicht zu berücksichtigen sind. Die ausgewählten Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen auch die artenschutzrechtlichen Belange. Weitere Funktionen mit besonderer Bedeutung wie landschaftliche Freiräume sowie abiotische Wert- und Funktionselemente sind nicht betroffen. Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

**Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Nr.	Biotoptyp Bezeichnung	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensations- erfordernis + Zu- schlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete  insgesamt 29.324 m <sup>2</sup>  davon vollversiegelt  teilversiegelt	   29.117  207	   1  1	   $(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$ $(1+0,2) \times 0,75 = 0,9$	   32.757  186
<b>Kompensationsflächenbedarf aus Totalverlust</b>					<b>32.943</b>

**Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Nr.	Biotoptyp Bezeichnung	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensations- erfordernis + Zu- schlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	8868	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	6.651
<b>Kompensationsflächenbedarf aus Totalverlust</b>					<b>6.651</b>

**Tabelle 3: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs**

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	32.943
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	6.651
<b>Gesamtsumme</b>	<b>39.594</b>

#### 4.7.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

**Tabelle 4: Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:**

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anlage einer freiwachsenden Hecke und Habitaten der Zauneidechse auf einem Erdwall	1.533	2	3	0,8	3.679
2. Anlage naturnaher Wiesen und Weiden	18.431	2	2,5	0,8	36.862
<b>Flächenäquivalent für Kompensation</b>					<b>40.541</b>



### 4.7.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf von 39.594 und dem Flächenäquivalent der Kompensation von 40.541 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

### 4.8 Flächenbilanz

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>ca. 11,00 ha</b>	
davon		
- Aufhebungsgebiet	ca. 2,93 ha	
- Änderungsgebiet	ca. 8,07 ha	
<b>Änderungsgebiet</b>	<b>ca. 8,07 ha</b>	<b>100,0 %</b>
davon:		
- Gewerbegebiet	ca. 0,37 ha	4,6 %
- Mischgebiet	ca. 1,47 ha	18,2 %
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,50 ha	43,4 %
- Verkehrsfläche	ca. 0,58 ha	7,2 %
- Fläche für Maßnahmen ....	ca. 2,00 ha	24,8 %
- geschütztes Biotop	ca. 0,15 ha	1,8 %

## 5.0 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS nach Anlage 2 (zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB)

### 5.1 Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung wird eine Grundfläche von 25.064 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten. Der obere Schwellenwert von 70.000 m<sup>2</sup>, der die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ausschließt, wird deutlich unterschritten.

In diesem Fall ist das beschleunigte Verfahren anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Diese Vorprüfung erfolgt als überschlägige Abschätzung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) BauGB genannten Kriterien.

## 5.2 Standort und Merkmale des Vorhabens

Das Plangebiet liegt bis auf das Gewerbegrundstück am nördlichen Rand und die bereits realisierten Erschließungsstraßen brach.

Am östlichen und südlichen Plangebietsrand grenzen gesetzlich geschützte Biotop (Kleingewässer einschl. Ufervegetation, naturnahe Feldgehölze, naturnahe Moore, Trocken- und Magerrasen) an das Plangebiet. Das Kleingewässer an der Wende der Straße B ist Bestandteil des Geltungsbereiches und wurde als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.

Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet L 38 „Kleinseenplatte Neustrelitz“ umgeben, die im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung liegenden Flächen wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ grenzt östlich an die B 122 und weist einen Abstand von 370 m zum Plangebiet auf.

Das GE-Gebiet ist vollständig bebaut und umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha. Das südlich angrenzenden geplante Mischgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha, auf der eine max. Überbauung GRZ 0,6 zulässig ist. Nach dem aktuellen Kataster ist von 8 Baugrundstücken ausgehen. Das WA-Gebiet umfasst eine Fläche von 3,50 ha mit einer max. zulässigen Überbauung GRZ 0,4 und im Einzelnen 31 Baugrundstücke.

Die zukünftige Überbauung des Plangebietes mit Wohnhäusern, sonstigen Anlagen und Einrichtungen sowie Hof- und Verkehrsflächen ist mit Bodenversiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen verbunden, die auf der betroffenen Fläche zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodenpotentials führen. Bestimmte Faktoren wie z. B. Filter- und Produktionsfunktionen gehen teilweise verloren. Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 für das Wohngebiet und 0,6 für die Misch- und Gewerbegebietsflächen soll die Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt werden und der Erhalt von belebten Bodenzonen wird weitestgehend sichergestellt. Der Fußweg zur Kreisstraße ist durchlässig zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert.

Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sollen sich naturnahe Wiesen entwickeln. Südlich der Baufelder 22-24 ist ein Erdwall anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. In die südexponierte Böschung sind Ausweichhabitate für die Zauneidechse zu integrieren. Teilflächen an der MST 6 werden wieder dem Außenbereich zugeführt.

### 5.3 Prüfschema gemäß Anlage 2 (zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB)

Lfd. Nr. in der Anlage 2	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und sich daraus ergebende Fragestellungen	Beantwortung der Frage	Falls JA: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>		
<b>1.1</b>	<p><b>Merkmale des Bebauungsplans insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</b></p> <p><i>Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?</i></p>	<b>NEIN</b>	
<b>1.2</b>	<p><b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</b></p> <p><i>Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?</i></p>	<b>NEIN</b>	
<b>1.3</b>	<p><b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</b></p> <p><i>Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?</i></p>	<b>NEIN</b>	



1.4	<p><b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</b></p> <p><i>Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?</i></p>	JA	<p>Das Plangebiet grenzt an das Gewerbegebiet Drosedower Weg Nord. Am nördlichen Rand hat sich ein Betrieb für den Verleih sowie die Reparatur und Wartung von Baumaschinen angesiedelt. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Gewerbelärm werden angrenzend an das Gewerbegebiet Mischgebiete festgesetzt. Hier sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die Wohngebäude im MI werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen die Ausbildung der Grundrisse und der Außenbauteile.</p>
1.5	<p><b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</b></p> <p>Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?</p>	NEIN	
2.	<p><b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b></p>		
2.1	<p><b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;</b></p> <p><i>Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:</i></p> <p>2.1.1 Tiere?</p> <p>2.1.2 Pflanzen?</p> <p>2.1.3 Boden?</p> <p>2.1.4 Wasser?</p> <p>2.1.5 Luft?</p> <p>2.1.6 Klima?</p> <p>2.1.7 Landschaft?</p> <p>2.1.8 Biologische Vielfalt?</p> <p>2.1.9 Mensch und Gesundheit?</p> <p>2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter?</p> <p>2.1.11 Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?</p>	<p>JA</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p> <p>NEIN</p>	<p>Das Plangebiet ist Lebensraum der Zauneidechse, der Feldlerche und der Rohrweihe. Unter der Voraussetzung, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgt und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität umgesetzt werden, sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.</p>

<p>2.2</p>	<p><b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere ein Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;</b></p> <p><i>Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?</i></p>	<p>NEIN</p>	
<p>2.3</p>	<p><b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);</b></p> <p><i>Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?</i></p>	<p>NEIN</p>	
<p>2.4</p>	<p><b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</b></p> <p><i>Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?</i></p>	<p>NEIN</p>	
<p>2.5</p>	<p><b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• besonderer natürlicher Merkmale,</li> <li>• des kulturellen Erbes,</li> <li>• der Intensität der Bodennutzung des Gebietes</li> </ul> <p><b>jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</b></p> <p><i>Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z.B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?</i></p> <p><i>Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?</i></p>	<p>NEIN</p> <p>NEIN</p>	

2.6	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:</b>  <i>Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:</i>		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	NEIN	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	NEIN	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	NEIN	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	NEIN	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 71 des Wasserhaushaltsgesetzes?	NEIN	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	NEIN	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	NEIN	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	NEIN	

## 5.4 Zusammenfassung

Unter Anwendung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.



Die überschlägige Prüfung kommt zu der Einschätzung, dass die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

## 6.0 ANLAGEN

### Anlage 1:

**Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Vorhaben 1. Änderung B-Plan Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ der Stadt Wesenberg**

Verfasser: Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung,  
Dipl. Landschaftsökologe Jens Berg

Planungsstand: August 2014

### Anlage 2:

**DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**

  
Wesenberg, 08.06.2015

