

- Amtliche Bekanntmachung -

**Bebauungsplan Nr. 01/2018 "Neufeld" der Stadt Mirow
hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 06.06.2023 für den in anliegender Übersichtskarte gekennzeichneten Geltungsbereich den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01/2018 „Neufeld“ beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Neufeld gehört mit seinen vier Siedlungsstellen seit mehr als 100 Jahren zu Siedlungsstruktur. Ziel ist es den Siedlungsbereich zu erhalten, aber nicht zu vergrößern.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein reguläres Bauleitplanverfahren mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit einer Fläche von etwa 1,1 ha die Flurstücke 62, 64, 65, 66, 67 und 69/1 (alle teilweise) der Flur 4 Gemarkung Roggentin. Der Planbereich liegt östlich der Kreisstraße MSE24.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Nr. 01/2018 „Neufeld“ mit Stand April 2023 einschließlich Planzeichnung Teil A sowie Text Teil B, der Begründung und des Umweltberichts, einschließlich der nachfolgend genannten, umweltbezogenen Informationen

in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023

im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Rudolf-Breitscheid-Str. 24 in 17252 Mirow während der nachfolgenden Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Mittwoch	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung).

Zusätzlich werden gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt. Entsprechend ist die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte unter <https://www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de/bekanntmachungen/f-und-b-plaene> möglich.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

1. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung

BESTANDSAUFNAHME

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der Kreisstraße und der Wohn- und Kleingewerbsnutzung. Das Plangebiet hat als eingefriedetes bebautes Gelände keine Bedeutung für die Erholung. Es besteht kein Hochwasserrisiko.

Schutzgut Flora:

Auf dem Gelände befinden sich eine Vielzahl von Bäumen. Je nach Bewirtschaftung sind deren Arten und Alter unterschiedlich. In Neufeld Nr. 1 steht im Bereich der Einfahrt eine mächtige geschützte relativ vitale Ulme mit einem Stammdurchmesser von ca. 3,5 m. Im Vorgartenbereich und südlich des Wohnhauses erfolgten kürzlich viele Neupflanzungen von Sträuchern. Nördlich des westlichen Stalles wachsen je eine Birke, eine Weide und eine Ulme mit Stammdurchmessern von 20 bis 40 cm. Eine weitere große Birke befindet sich südlich des östlichen Stalles. Östlich dieses Stalles wurde kürzlich ein Obstgarten angelegt. Um Einiges älter ist ein Fichtenwäldchen nördlich davon.

In Neufeld 2 stehen vier Hainbuchen mit Stammdurchmessern von 80, 60, 30 und 20 cm, ein dreistämmiger Ahorn mit insgesamt etwa 50 cm Stammdurchmesser, ein Ahorn mit 40 cm und ein Ahorn mit 20 cm Stammdurchmesser, eine geschützte Walnuss 40 cm, eine Fichte 40 cm und eine Eberesche 20 cm stark.

Vor dem Wohnhaus Neufeld 2 a an der Kreisstraße wachsen 4 geschützte dickstämmige Ahorn. Diese wurden stark zurückgeschnitten. Die übrigen Gehölze des Grundstückes sind junge Obstbäume und Sträucher.

An der südlichen Grundstücksgrenze von Neufeld 3 verläuft eine Baumreihe aus Birken mit etwa 15 cm Stammdurchmesser. Westlich des Freizeitwohngebäudes steht eine 50 cm starke Weide. Die übrigen Bäume des Grundstückes sind etwa 20 bis 30 Jahre alte Obstgehölze.

Schutzgut Fauna:

Alle Flächen des Plangebietes werden intensiv gärtnerisch oder zur Kleintierhaltung genutzt. Trotz des anstehenden sandigen Substrates ist das Plangebiet daher als Lebensraum für Reptilien eher ungeeignet, da entsprechende Strukturen und Offenstellen fehlen. Über die tangierenden Gräben, Saumstrukturen und die Wiesen könnten Amphibien aus den nächstgelegenen 800 m bzw. 1,7 km entfernten potenziellen Laichgewässern in das Plangebiet wandern und diesen als Überwinterungsraum nutzen. Am Rand der intensiv genutzten Gartenflächen ist mit Amphibien in Landlebensräumen zu rechnen. Die Gehölze des Plangebietes bieten baum- und gebüschbewohnenden Vogelarten Bruthabitate. Für Bodenbrüter ist das Plangebiet nicht geeignet. Höhlenbäume sind in Neufeld 1 die Ulme an der Straße und die Birke im Osten sowie in Neufeld 2 die 80 cm starke Hainbuche. Diese sind potenzielle Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und den Eremiten. Weitere Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten in Neufeld 1 der östliche Stall mit umlaufender Holzverschalung, der westliche Stall, welcher Mauerwerköffnungen aufweist, der Drempel des sanierten Wohnhauses, in Neufeld 2 Spalten und Rindenablösungen an den 60 und die 80 cm starken Hainbuchen sowie der Walnuss, der Drempel des Wohnhauses, die Verschalung des Nebengebäudes, der Stall und das östliche Wohnhaus welche durch Maueröffnungen und Spalten zugänglich sind, in Neufeld 2 a Spaltenquartiere an Stall, Hühnerstall, Laube, Carport aus Holzbauweise in Neufeld 3 Werkstatt, Scheune, Bootslager, Holzlager in Holzbauweise bzw. mit Einflugmöglichkeiten. In Neufeld 1 befinden sich zudem mehrere Nistkästen auf dem Gelände. Der Fischotter kann das Plangebiet auf der Suche nach Nahrung und neuen Revieren entlang des nördlich verlaufenden Grabens tangieren. Als Lebensraum für die Arten der Gruppen Weichtiere, Fische, Libellen, Falter ist das Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen ungeeignet.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser steht bei mehr als 2 m bis 5 m unter Flur an und ist aufgrund des sandigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt.

Schutzgut Boden:

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus sickerwasserbestimmten Sanden. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung durch Fremdstoffeinträge, Versiegelungen und Geländemodellierungen vorbelastet.

Schutzgut Klima/Luft:

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Siedlungslage geprägt. Die Gehölze üben Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Kaltluftproduktions- und Frischluftabflussfunktionen sind nicht vorhanden. Die Luftreinheit ist aufgrund der südlich verlaufenden Kreisstraße vermutlich leicht eingeschränkt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das zu etwa 20% mit landschaftstypischer Bebauung bestandene ebene Gelände ist optisch mit der Kreisstraße MSE 24 verbunden, enthält einigen Gehölzbestand, der nicht landschaftsprägend ist und fügt sich in den Naturraum ein. Es bestehen Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Fläche. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Natura 2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Natura-Gebiete befinden sich ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Die geringen Auswirkungen der Planung können die Natura – Gebiete nicht erreichen.

PROGNOSE

Fläche

In einem bewohntem und genutzten Außenbereichsstandort werden bestehende Nutzungen geordnet und zukünftig zulässige Funktionen geplant, um weitere Bebauungen zu regeln.

Flora

Auf den 4 Grundstücken werden in Größenordnungen von je ca. 150 m² bis ca. 300 m² zusätzliche Überbauung von Nutzgarten zugelassen. Insgesamt umfasst die zulässige zusätzliche Überbauung 982 m². Dieser Eingriff wird durch Neupflanzungen kompensiert. Die Ulme an der Straße, die 4 Ahorn an der Straße und die Walnuss in Neufeld 2 werden zur Erhaltung festgesetzt. Bisher sind keine Abrisse, Umbauten oder Fällungen vorgesehen.

Fauna

Durch die mögliche zusätzliche Überbauung von Nutzgarten entstehen keine artenschutz-rechtlichen Konflikte. Durch die mögliche Beseitigung nicht zur Erhaltung festgesetzter Bäume können Bruthabitate beseitigt werden. Diese werden durch Neupflanzungen ersetzt. Fällungen von nicht zur Erhaltung festgesetzten Höhlenbäumen und Bäumen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse, der Birke in Neufeld 1, der 60 cm und 80 cm starken Hainbuchen und der Walnuss in Neufeld 2 sowie die eventuelle Beseitigung von Nistkästen in Neufeld 1 führen zur Beseitigung potenzieller Lebensstätten von höhlenbewohnenden Arten. Durch Bauzeitenregelungen sowie Untersuchungen dieser Bäume und Nistkästen vor Beseitigung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Beseitigungen oder Umbauten des östlichen Stalls, des westlichen Stalls, des Drempels des Wohnhauses in Neufeld 1, der Drempel des Wohnhauses, des Nebengebäudes, des Stalls und des östlichen Wohnhauses in Neufeld 2, des Stalls, des Hühnerstalls, der Laube, des Carports in Neufeld 2 a, der Werkstatt, der Scheune, des Bootslagers, des Holzlagers in Neufeld 3 können zu Verlusten von Quartieren oder zu Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen führen. Durch Bauzeitenregelungen und Untersuchungen dieser Gebäude vor Beseitigung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Boden/Wasser

Auf den 4 Grundstücken werden in Größenordnungen von je ca. 150 m² bis ca. 300 m² zusätzliche Versiegelungen zugelassen. Insgesamt umfasst die zulässige zusätzliche Versiegelung 982 m². Dieser Eingriff wird durch Neupflanzungen kompensiert.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bleibt unverändert, da die zulässige zusätzliche Bebauung intensiv bewirtschaftetes Gartenland betrifft und sehr kleinflächig ist.

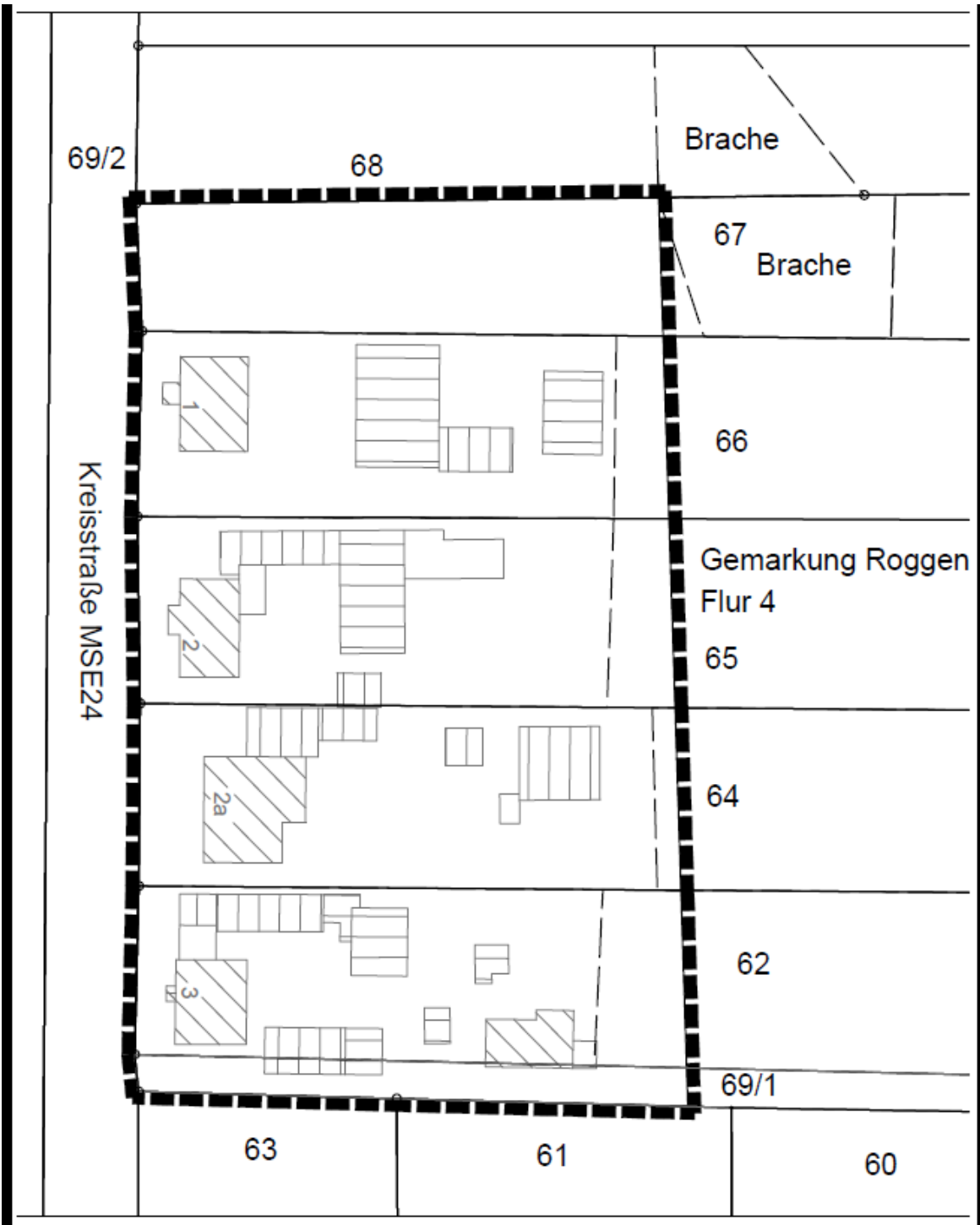
2. Stellungnahmen der Behörden

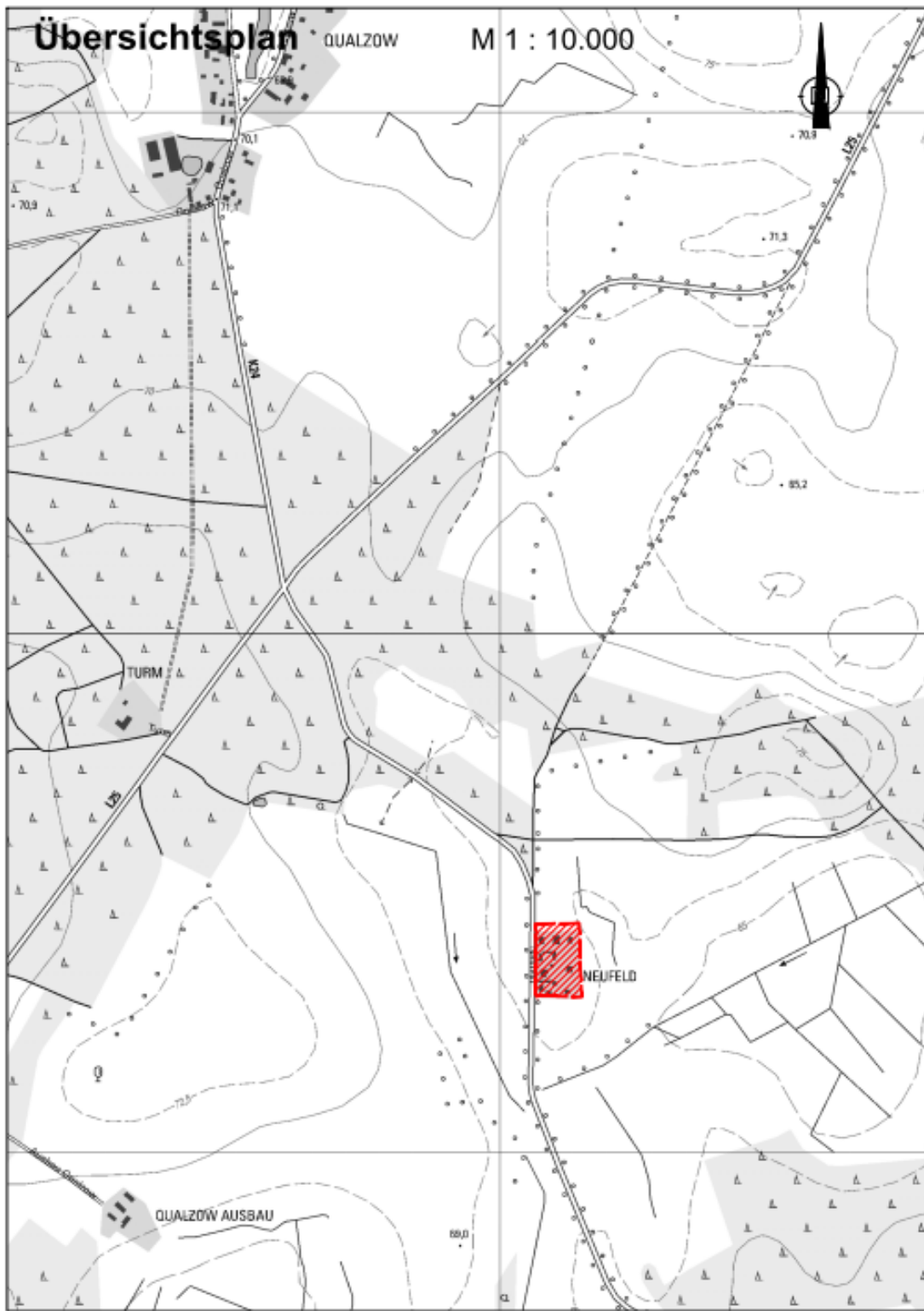
- Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 13.12.2019
Der im Vorentwurf des Umweltberichts durchgeführten Ausgleichsbilanzierung kann zugestimmt werden.
Im Rahmen der Planung wurde die artenschutzrechtliche Betroffenheit geprüft. Die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 werden als geeignet bestätigt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 BauGB sind weitere – nach Einschätzung der Stadt nicht wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen - eingegangen, die ebenfalls im Rahmen der hier bekannt gemachten Offenlage einsehbar sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB im Vernehmen mit dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.





Mirow, den 13.06.2023

Henry Tesch
Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Anlage 1: Ausgrenzung des Geltungsbereichs