



## Abwägungsbeschluss zur 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangenallee"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 17.05.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	25.05.2021	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	08.06.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.06.2021	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	17.06.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

- Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangenallee“ eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und werden wie folgt behandelt: siehe Ergänzungsblätter 1 bis 2 zu diesem Beschluss. Über die aufgeführten Einzelbeschlüsse wird innerhalb einer Abstimmung zu dieser Beschlussvorlage entschieden.
- Der geänderte Satzungsentwurf und seine Begründung sollen erneut öffentlich ausgelegt werden. Hierzu wird gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

<b>Beratungsergebnis</b>						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

## Sachverhalt

Am 12.12.2019 hat die Stadtvertretung den Beschluss gefasst, dass der B-Plan in dem betreffenden Teilgebiet geändert und ergänzt werden soll, um damit weitere Wohnbauflächen zu aktivieren. Der dazu erarbeitete Satzungsentwurf wurde in der Zeit vom 19.03. bis 23.04.2021 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden sowohl die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden als auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte beteiligt. Der vorliegende Abwägungsbeschluss behandelt alle Stellungnahmen, die für die Planung relevante Sachverhalte enthalten. Aufgrund dieses Abwägungsbeschlusses bedarf es einer nochmaligen Auslegung. Da die nicht von den Änderungen betroffenen Festsetzungen hinreichend abgestimmt sind und nicht noch einmal zur Diskussion gestellt werden sollen, wird die Möglichkeit der Stellungnahme nur auf die Änderungen bezogen. Das bedeutet, dass für die übrigen Festsetzungen das Planverfahren als abgeschlossen betrachtet werden kann, soweit keine bislang nicht vorhersehbaren neuen Aspekte auftreten.

## Finanzielle Auswirkungen

Im laufenden Haushaltsjahr:			In Folgejahren:		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b>			<input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b>		
<input type="checkbox"/> <b>Ja</b>			<input type="checkbox"/> <b>Ja</b>	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich
<u>Ergebnishaushalt:</u>			<u>Ergebnishaushalt:</u>		
<b>Produkt/ Konto :</b>			<b>Produkt/ Konto:</b>		
	Aufwendungen	Erträge		Aufwendungen	Erträge
Alt:	0 €	0 €	Alt:	0 €	0 €
Neu:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
<u>Finanzhaushalt:</u>			<u>Finanzhaushalt</u>		
<b>Produkt/ Konto :</b>					
<b>Maßnahme-Nr.:</b>					
	Auszahlungen	Einzahlungen		Auszahlungen	Einzahlungen
Alt:	0 €	0 €	Alt:	0 €	0 €
Neu:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>					
<input type="checkbox"/>	<b>auf anderem Produktkonto zur Verfügung</b> (Deckungsvorschlag)				
	Ergebnishaushalt:	0 €	<b>Produkt / Konto:</b>		
	Finanzhaushalt:	0 €	<b>Produkt / Konto:</b>		
	<b>Maßnahme-Nr.:</b>				
<input type="checkbox"/>	<b>nicht zur Verfügung</b> (kein Deckungsvorschlag)				
<b>Bemerkungen:</b>					

## Anlage/n

1	Ergänzungsblätter 1 und 2 (öffentlich)
2	TÖB-Verteilerliste (öffentlich)
3	Stellungnahmen (öffentlich)

4	Entwurf Satzung mit Begründung_Stand März 2021 (öffentlich)
---	---

\_\_\_\_\_  
Stadtpräsident

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Ergänzungsblatt 1 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/640  
(Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 16/91-15(1)/92)**

**1. Prüfung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen**

Zum Satzungsentwurf wurden im Rahmen seiner öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen abgegeben: - siehe Anlage: Kopien der Stellungnahmen -.

**2. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der Erarbeitung der Satzung wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt: - siehe Anlage: Verteilerliste -.

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte und vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurden Stellungnahmen abgegeben, die für die Planung relevante Anregungen bzw. Hinweise enthalten (siehe Anlage: Kopien der Stellungnahmen).

**3. Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)**

**3.1 Stellungnahme von ID 1**

- a) ID 1 bittet, Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 hinsichtlich der Tiefe der Überschreitung der hinteren (straßenabgewandten) Baugrenze durch Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen (bisher: um maximal 5 m) bei der angedachten Grundstücksparzellierung nochmals zu überdenken. Als Argument werden die geplanten Grundstücksbreiten von ca. 20 m angegeben und damit eine erschwerte Umsetzbarkeit.

**Beschluss zu a)**

Die Stadt hat die Anregung von ID 1 zum Anlass genommen, um die in Rede stehende Festsetzung nochmals auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen. Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass trotz der Grundstücksbreiten die textliche Festsetzung Nr. 2.1 eingehalten werden kann. Allerdings ergibt die Bemaßung der Überschreitung auf maximal 5 m in Anbetracht der geplanten Grundstückparzellierung tatsächlich nur einen geringen Gestaltungsspielraum der Grundrissplanung der Häuser. Vor diesem Hintergrund soll der Entwurf der Änderung und Ergänzung dieses B-Plans dahingehend geändert werden, dass die Überschreitung der hinteren (straßenabgewandten) Baugrenze bis zu 8,0 m möglich ist. Hierfür herangezogen wurde die Tiefe des Flurstücks 182/1 bzw. seiner maximalen hofseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

**3.2 Stellungnahme von ID 2**

- a) ID 2 hat gegen die Planung Widerspruch eingelegt und um einen Vor-Ort-Termin gebeten. Anschließend wurde ein ergänzendes Schreiben eingereicht.

**Beschluss zu a)**

Bei dem Termin vor Ort konnten alle Fragen geklärt werden. Das ergänzende Schreiben beinhaltet keine abwägungsrelevanten bzw. den B-Plan betreffenden Sachverhalte. Es betrifft vielmehr Fragen der Vermarktung der künftigen Baugrundstücke und wird daher von der Verwaltung separat behandelt und beantwortet.

### **3.3 Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte**

- a) Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MSE) wird unter Punkt 1 der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Teile von Feldblöcken (ausgewiesen als Ackerland und Dauergrünland) überplant werden. Zudem wird ausgeführt wie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu erfolgen hat und zugleich empfohlen, die Eigentümer/Betreiber der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen frühzeitig zu beteiligen.

#### **Beschluss zu a)**

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist der von der Änderung und Ergänzung des B-Plans betroffene Bereich als Gewerbegebiet, Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Demzufolge soll die vorliegende Planung lediglich das bereits seit 2003 (Wirksamwerden des F-Plans) bestehende Ziel, die bauliche Nutzung dieses Bereichs, umsetzen. Der Entzug der landwirtschaftlichen Flächen ist dabei geringfügig, sodass aus Sicht der Stadt an der Planungsabsicht festgehalten werden soll.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke wurden mittels Öffentlichkeitsbeteiligung und unmittelbarer Anschreiben frühzeitig beteiligt.

### **3.4 Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte**

- a) Unter Punkt I. empfiehlt der Landkreis, die Ausführungen zu § 13b BauGB in der Begründung zu streichen, da sie aus seiner Sicht nicht zutreffend sind.

#### **Beschluss zu a)**

Die Aussagen in der Begründung werden modifiziert.

- b) Weiterhin wird empfohlen, im Hinblick auf die zulässigen Nutzungsarten MI1 und MI2 sich mit einer möglichen zukünftig beabsichtigten Ferienwohnnutzung auseinanderzusetzen und in der Begründung darzulegen.

#### **Beschluss zu b)**

Aus Sicht der Stadt gibt es keinen Anlass, sich damit in der Begründung zu befassen. Ihr ist bewusst, dass eine derartige Nutzung in Mischgebieten (MI) zulässig ist. Einschränkende Regelungen sollen nicht getroffen werden.

- c) Ferner fordert der Landkreis, die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung aufgelisteter Punkte zu berücksichtigen.

#### **Beschluss zu c)**

Grundlegend muss konstatiert werden, dass die Änderung und Ergänzung des B-Plans im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, womit für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kein Ausgleich erforderlich ist, da sie vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Zudem findet in diesem Verfahren keine förmliche Umweltprüfung statt.

Unabhängig von dieser rechtlichen Tatsache wurden seitens der Stadt bodenschützende Maßnahmen getroffen. Dazu zählt die textliche Festsetzung Nr. 1.2, wonach die Grundflächenzahl nicht wie bei allgemeinen Wohngebieten üblich bis 0,6 sondern nur bis 0,5 überschritten werden darf. Zudem regelt die textliche Festsetzung Nr. 4.2, dass das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern unbelastet) zur Versickerung zu bringen ist.

## **Ergänzungsblatt 2 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/640 (Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 16/91-15(1)/92)**

Aus Sicht der Stadt ist dem Bodenschutz damit (insbesondere vor dem Hintergrund der eingangs angesprochenen fehlenden rechtlichen Notwendigkeit) hinreichend nachgekommen.

**d)** Unter III. Sonstiges gibt der Landkreis Hinweise.

### **Beschluss zu d)**

Die unter III. vorgenommenen Hinweise werden, soweit erforderlich bzw. von Relevanz, bei der Änderung des Entwurfs Beachtung finden.

**e)** Es wird der vollständige Erhalt der straßenbegleitenden Bäume gefordert, da diese für Kleinvögel, Fledermäuse und eventuell den Eremit eine große Bedeutung haben. Daher sollten die Festsetzungen für den Schutz der Bäume beispielsweise hinsichtlich der Schaffung von Grundstückszufahrten oder der Bebauung im Wurzelbereich dieser Bäume geprüft werden.

### **Beschluss zu e)**

Diesen Sachverhalt nimmt die Stadt zum Anlass, um diesbezüglich ergänzende Regelungen zu treffen. Dabei soll in Form einer textlichen Festsetzung geregelt werden, dass im Wurzelbereich des Altbestands der Bäume weder bauliche Anlagen noch dazugehörige Fundamentierungen errichtet werden dürfen. Für die Bäume, die erst im Jahr 2016 gepflanzt wurden, soll es allerdings bei der unter Punkt 4 der Begründung (8. Anstrich) beschriebenen Vorgehensweise bleiben, wonach diese gegebenenfalls verpflanzt werden sollen, um insbesondere das bedarfsgerechte Anlegen von Grundstückszufahrten zu ermöglichen. Für sie soll die vorgenannte Regelung somit nicht greifen.

**Verteilerliste Entwurf Satzung 4. Änderung und 1. Ergänzung B-Plan Nr. 16/91-15(1)/92  
„Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangenallee“**

1. Staatl. Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Mecklenburgische Seenplatte  
Neustrelitzer Str. 120  
17033 Neubrandenburg
2. Forstamt Neustrelitz  
Wilhelminenhof 6  
17237 Blumenholz
3. Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg  
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern  
Katharinenstraße 48  
17033 Neubrandenburg
4. Handwerkskammer  
Friedrich-Engels-Ring 11  
17033 Neubrandenburg
5. Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“  
Ihlenfelder Str. 119  
17034 Neubrandenburg
6. Stadtwerke Neustrelitz  
Wilhelm-Stolte-Straße 90  
17235 Neustrelitz
7. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Dresdner Str. 78  
01445 Radebeul
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Eckdrift 81  
19061 Schwerin
9. Mecklenburg-Vorpommersche-Verkehrsgesellschaft mbH  
Quitzerower Weg 13e  
17109 Demmin
10. B.B. Reisen GmbH  
Gewerbepark Ost 15  
17235 Neustrelitz
11. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Regionalstandort Waren (Müritz)  
Sachgebiet Kreisplanung  
Zum Amtsbrink 2  
17192 Waren (Müritz)

Von: [REDACTED]

ID 1

Gesendet: Dienstag, 20. April 2021 15:13

An: Stadtplanung Stadt Neustrelitz <[stadtplanung@neustrelitz.de](mailto:stadtplanung@neustrelitz.de)>

Betreff: B 198-Süd/Schlangentallee

**1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16/91 - 15(1)/92 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee"**

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

zu dem Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 habe ich folgende Anmerkung.

Unter Punkt

*2 Überbaubare Grundstücksflächen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen*

*2.1 Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen sind zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze unzulässig. Die hintere (straßenabgewandte) Baugrenze darf durch diese Anlagen nur um bis zu fünf Meter überschritten werden*

haben wir folgenden Einwand.

Da die Grundstücke relativ schmal werden, laut Ihrer Aussage um die max. 20 Meter, ist es erforderlich die Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen auch über diese 5 Meter hinter der Baugrenze zu errichten. Wir bitten Sie diesen Punkt noch einmal zu überdenken. Wir haben uns verschiedene Grundrisse überlegt und da die Stellung des Hauptbaukörpers auch vorgeschrieben ist, wird es schwer auf gleicher Höhe eine Garage oder Stellfläche zu errichten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



**ID 2**

[REDACTED]  
17235 Neustrelitz

Stadt Neustrelitz  
Wilhelm – Riefstahl -Platz 3

17235 Neustrelitz

Residenzstadt Neustrelitz

16. April 2021

Eingegangen



HKR – Trennung

**Betreff: Entwurf der Satzung über die 4. Änderung  
und 1. Ergänzung des Brbauungsplans  
Nr. 16/91 – 15(1)92  
„Wesenberger Chaussee – Süd/ Schlangentallee,,**

Neustrelitz, den 14.04.2021

Sehr geehrter Herr Rohde,

ich habe Ihr Schreiben vom 29.03.2021, am 10.04.2021 nachweislich erhalten.

Ich lege gegen diesen Entwurf Einspruch / Widerspruch ein.

Ich bitte um einen vor Ort Termin und setze eine Frist bis zum 30.04.2021.

Ich bitte um schriftliche Eingangsbestätigung meines Schreibens und bitte ebenfalls schriftlich mir den Termin vor Ort mitteilen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Neustrelitz, den 26.04.2021

Stadt Neustrelitz  
Dezernat für Stadtentwicklung  
z.H. Herrn Rohde  
W.-Riefstahl-Platz 3

17235 Neustrelitz

**Betreff: Stellungnahme zum Entwurf der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16/91 – 15(1)92**

Sehr geehrter Herr Rohde,

Bezug nehmend auf den Vorort Termin vom 23.04.2021 – 10Uhr (Anwesend: Herr Zimmermann, Frau Forberger und Herr und Frau [REDACTED]) möchte ich mit Ihnen das Ergebnisprotokoll des Termins abstimmen.

Ich habe in der Anlage 1 zu diesem Schreiben eine Legende eingezeichnet, auf die ich mich jetzt beziehen möchte:

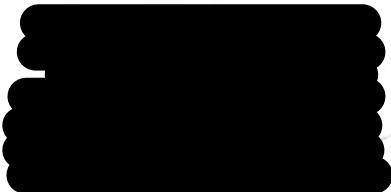
- zu I: Auf die Frage von mir, was diese Ecke bedeutet, wurde mir gesagt, dass diese Ecke in Zukunft kein Bauland wird.
- zu II: Es wurde uns mitgeteilt, dass in den geplanten Flurstücken keine separaten Grünflächen geplant sind (wie fälschlich in II eingezeichnet).
- zu III: Flurstück 151/2 bezieht sich auf dem Plan fälschlicher Weise nur ein ein kleines Flurstück. Laut meinem gültigen Pachtvertrag vom 28.06.2018 und der Aussage von Herrn Zimmermann, bezieht sich das Flurstück 151/2 auf die von mir in der Legende eingezeichnete Ziffern II, III und Teilweise IV.
- zu IV: Das Baufeld IV beansprucht einen Teil meines gültigen Pachtfeldes. Ich teile mit, dass ich auf keinen Fall von meinem Pachtansprüchen in diesem Felde zurück treten werde, zumal ich dort auch ein Vorkaufsrecht habe. Von diesem möchte ich auch Gebrauch machen.
- zu V: Diese gesamte Fläche als V markiert (I, II, III, IV) würde ich gerne von der Stadt Neustrelitz erwerben. Uns wurde in dem Vorort Termin mitgeteilt, dass ausschließlich gerade Parzellen verkauft werden sollen.
- zu VI: Stellt meine derzeitige Pachtfläche dar. Die Frage, ob der Weg der derzeit an meinem Grundstück vorbei führt, zukünftig entfallen soll, konnte mir nicht beantwortet werden. Wie steht es um diesen Feldweg in Zukunft?

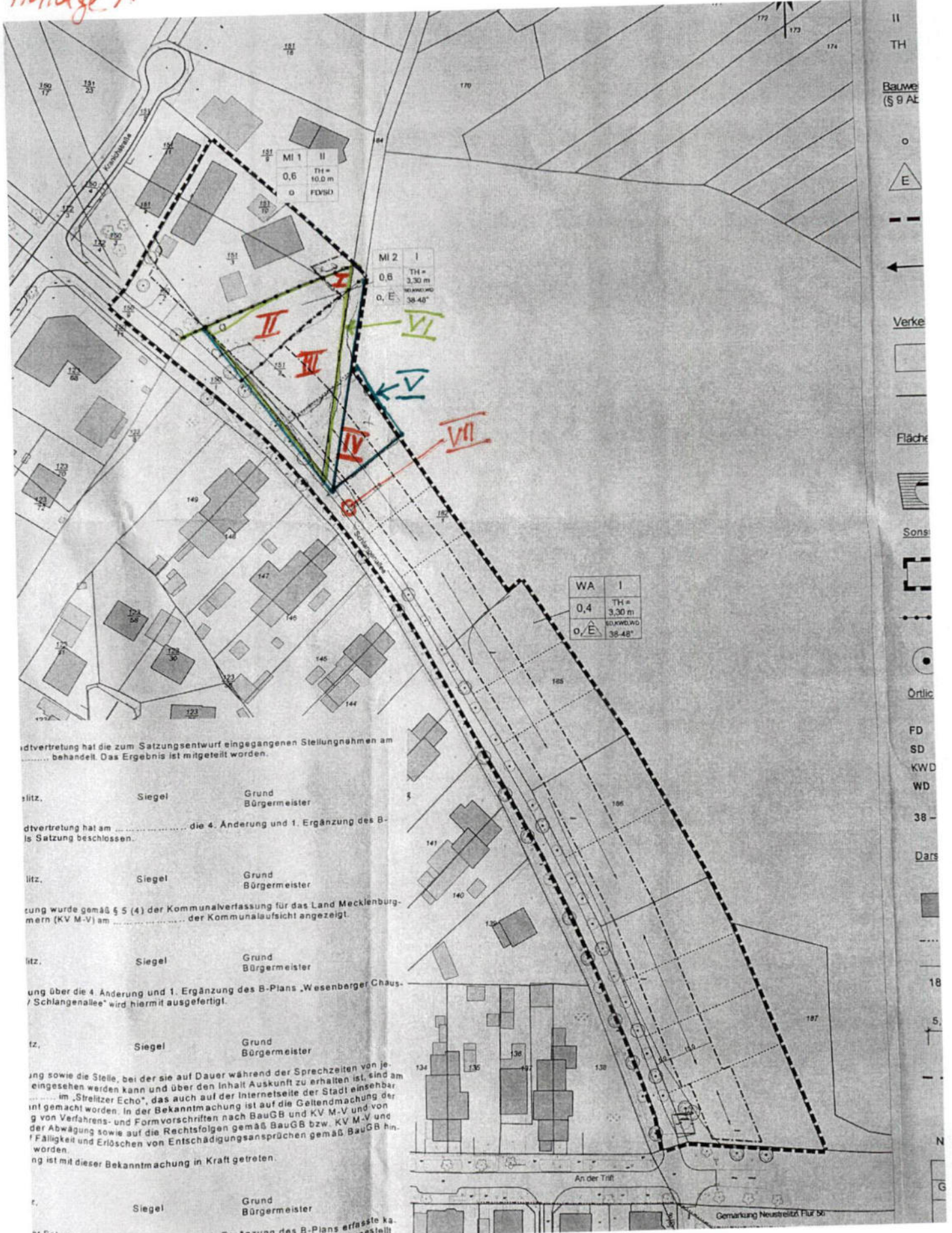
zu VII: Eine offene Frage hat sich nach dem Gespräch noch ergeben. Auf dem von mir eingezeichneten Punkt VII in der Anlage 1 befindet sich ein Grenzstein. Ist das der Grenzstein für meine derzeit gepachtete Fläche?

Wie in dem Vorort Termin von mir ausgeführt, kann ich der 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16(91 – 15(1)92 zustimmen, wenn Sie mir die oben aufgeführten Punkte so bestätigen bzw. beantworten.

Ich möchte Ihnen hiermit auch noch einmal signalisieren, dass ich an dem Erwerb des gesamten Flurstückes 151/2 und auf meiner Legende Nr. V interessiert bin und meine Vorkaufsrecht nutzen möchte. Wie bei dem Vorort Termin besprochen, können wir gerne auf kurzem Wege die Änderungen besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction box covering the signature and name of the sender.



divertretung hat die zum Satzungsentwurf eingegangenen Stellungnahmen am ... behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

litz, Siegel Grund Bürgermeister

divertretung hat am ... die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Satzungs beschlossen.

litz, Siegel Grund Bürgermeister

ung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-mer (KV M-V) am ... der Kommunaufsicht angezeigt

litz, Siegel Grund Bürgermeister

ung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans „Wesenberger Chaus-/ Schlangentallee“ wird hiermit ausgefertigt.

litz, Siegel Grund Bürgermeister

ng sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von je eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar, ... im gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der ... von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und der Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hin worden.

ng ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

litz, Siegel Grund Bürgermeister

er Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans erfasste ka ... dargestellt

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mecklenburgische Seenplatte**



StALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neustrelitz  
Der Bürgermeister  
W.-Riefstahl-Platz 3  
17235 Neustrelitz

Residenzstadt Neustrelitz

29. April 2021

Eingegangen

Telefon: 0395 380 69-106  
Telefax: 0395 380 69-160  
E-Mail: [poststelle@stalums.mv-regierung.de](mailto:poststelle@stalums.mv-regierung.de)

Bearbeitet von: Frau Koß  
Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/  
5122  
Reg.-Nr.: 80 - 21  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 26.04.2021

**Entwurf der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16/9115(1)/92 „Wesenberger Chaussee-Süd/Schlangentallee“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten**

Der o.g. B-Plan überplant Teile der Feldblöcke DEMVLI087CC40031 (Ackerland), DEMVLI087CC40010 (Dauergrünland), DEMVLI087CC40137 (Ackerland).

Ich möchte darauf hinweisen, dass der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf den absolut notwendigen Umfang beschränkt werden soll. Auf den ggf. zusätzlich oder nur zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der beabsichtigten Baumaßnahmen (Umsetzung des B-Planes) vollständig wiederherzustellen.

Bleibende Beeinträchtigungen sollten auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden. Die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss für landwirtschaftliche Technik sichergestellt bleiben.

Die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme muss für die betroffene und die benachbarten Flächen gewährleistet bleiben. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist dann umgehend zu informieren.

Allgemeine Datenschutzinformationen:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGVO M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

Es erscheint sinnvoll, den/die Eigentümer/Bewirtschafter der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen frühzeitig zu beteiligen.

## **2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

## **3. Naturschutz, Wasser und Boden**

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte.

Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

## **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Linke  
Amtsleiter



Baurechts soll nun um eine mögliche Häuserreihe marginal ergänzt werden. Maximal 14 Grundstückseinheiten sind vorgesehen. Gleichzeitig werden Nutzungskonflikte in einem kleinen Teilbereich mit vorliegender Planung ausgeräumt.

Mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee" der Stadt Neustrelitz sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Planverfahren führt die Stadt im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** durch. Dazu bestehen seitens des Landkreises **keine Bedenken**.

Die Ausführungen in der Begründung, welche sich auf § 13b BauGB beziehen, sollten aber gestrichen werden, da danach ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden darf mit einer Gesamtfläche von weniger als 10000m<sup>2</sup>. Zudem hätte der Aufstellungsbeschluss bis spätestens 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden müssen, was regelmäßig die Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt bedeutet. Im vorliegenden Fall ist diese Bekanntmachung erst mit Abdruck im „Strelitzer Echo“ am 18. Januar 2020 erfolgt, so dass allein diese Voraussetzung nicht erfüllt ist.

**2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht** nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 25. März 2021 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

**3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz hat mit Ablauf des 13. Dezember 2003 Rechtswirksamkeit erlangt.

Darin werden für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet, Wohnbauflächen sowie Grünflächen dargestellt.

Somit ist zunächst festzustellen, dass der o. g. Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Planverfahren 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.

Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.

Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**.



4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen.

Im Hinblick auf die zulässigen Nutzungsarten im MI1 und MI2 empfehle ich insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen zukünftig beabsichtigten Ferienwohnnutzung (§ 13a BauNVO) sich mit dieser Thematik auseinanderzusetzen und in der Begründung darzulegen.

## II. Anregungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird angemerkt, dass der in der Begründung zur B-Planänderung erwähnte **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** dem Antrag nicht beilag. Dieser ist der unteren Naturschutzbehörde zur abschließenden Stellungnahme nachzureichen.

2. Aus wasserrechtlicher Sicht wird auf folgendes Aspekte aufmerksam gemacht, welche im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen sind.

Den der unteren Wasserbehörde vorliegenden Unterlagen nach beträgt der Grundwasserflurabstand in Teilen des Planungsgebietes weniger als 2 m. Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (Grundwasserflurabstand  $\leq 2$  m), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.

Gemäß § 31 Abs. 3 und 4 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sind bei Baumaßnahmen die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Daraus resultiert die Anzeigepflicht bei Anschlüssen von Grundwasser, damit durch die Wasserbehörde entsprechend geprüft und reagiert werden kann.

Sollte für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eine technische Einrichtung (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich, Ansprechpartner ist Herr Hauck, Tel. 0395 57087-3229, E-Mail: [toni.hauck@lk-seenplatte.de](mailto:toni.hauck@lk-seenplatte.de).

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

### 3. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht wird Folgendes bemerkt.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung folgender Punkte zu berücksichtigen.

- Beschreibung der Auswirkung des Planungsvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und -pfaden (Bodenabtrag, Verdichtung, Versiegelung usw.),
- Beschreibung und Bewertung des ist-Zustandes des Bodens mit Hilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion (Bodeneigenschaften, Bodenbeschaffenheit und -bewertung mit Bestandsaufnahme und Einschätzung der Vorbelastungen),
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkung des Planvorhabens auf den Boden (Verlustflächenbetrachtung),
- Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen,
- Darstellung zur Vermeidung und Minimierung der Beanspruchung des Bodens während der Bauphasen und der anschließenden Nutzung,
- falls erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

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 von 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 Erdaufschlüssen 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.

4. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. 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 Straßenverkehrsbehörde der Stadt Neustrelitz, einzuholen.

5. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Hinweise zu o. g. Planung der Stadt Neustrelitz.

### III. Sonstiges

- Grundsätzlich sind alle Planzeichen, die verwendet werden, auch zu erklären – unter Angabe des jeweiligen Rechtsbezuges.  
Ich bitte dahingehend um Ergänzung der Rechtsgrundlagen.
- Mit der in der Planzeichnung verwendete Knödellinie wird nicht nur die zulässige Nutzungsart abgegrenzt, sondern auch das Maß der baulichen Nutzung. Somit ist hier eine Ergänzung erforderlich.
- Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 benannte Rechtsgrundlage ist noch einmal zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf die „das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe.“

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Stadt Neustrelitz**  
**Amt für Stadtplanung und Grundstücks-  
entwicklung**  
**W.-Riefstahl-Platz 3**  
**17235 Neustrelitz**

Regionalstandort /Amt /SG  
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: [cindy.schulz@lk-seenplatte.de](mailto:cindy.schulz@lk-seenplatte.de)  
Zimmer: 3.32 Vorwahl 0395 Durchwahl 57087-2453  
Fax: 0395 57087 65965  
Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
		1691/2021-502	6. Mai 2021

## **Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee" der Stadt Neustrelitz**

hier: ergänzende Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee“ beschlossen.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben der Stadt Neustrelitz vom 23. März 2021 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, welche mit Datum vom 30. April 2021 erging.

Darin ist insbesondere auf einen fehlenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufmerksam gemacht worden.

Grundsätzlich sei hierzu noch einmal angemerkt, dass dem Landkreis als Träger mehrerer öffentlicher Belange zumindest alle Planunterlagen in Papierform 3x zur Verfügung zu stellen sind um eine effektive hausinterne Beteiligung durchführen zu können.

Bei künftigen Bauleitplanverfahren bitte ich dies zu beachten.

Im vorliegenden Fall wird auf Grund der Dringlichkeit und ausschließlichen Prüfung eines speziellen Fachbereiches die Nachreichung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in elektronischer Form als ausreichend erachtet.

Ergänzend zur der Stellungnahme vom 30. April 2021 wird hinsichtlich artenschutzrechtlich zu berücksichtigender Belange Folgendes angemerkt.

### Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2  
17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 0395 57087-0  
Fax: 0395 57087-65906  
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900  
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin  
Adolf-Pompe-Straße 12-15  
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz  
Woldegker Chaussee 35  
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg  
Platanenstraße 43  
17033 Neubrandenburg

Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Im vorliegenden Ergebnisbericht zu artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden die prüfrelevanten Tier- und Pflanzenarten durch Potentialanalyse und durch Vor-Ort-Begehungen untersucht. Auf Grund der derzeitigen intensiven Nutzung dieser Fläche wurden keine Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten (z.B. Amphibien- und Reptilienarten, Eremit u.a.) nachgewiesen.

Auch die prüfrelevanten wildlebenden Vogelarten werden auf der betroffenen B-Planfläche im Falle der Umsetzung dieses Planes nicht erheblich beeinträchtigt.

Voraussetzung für diese Schlussfolgerung ist jedoch der vollständige Erhalt der straßenbegleitenden Bäume am Rand des B-Plans. Diese Bäume besitzen für die o. g. Arten (Kleinvögel, Fledermäuse, evtl. Eremit) eine große Bedeutung. Daher sollte geprüft werden, ob in den Festlegungen des B-Plans der unbedingte Schutz dieser Bäume bei der Umsetzung des B-Plans festgeschrieben wird. Das wäre bspw. relevant bei der Schaffung von Grundstückszufahrten oder Bebauungen im Wurzelbereich der Bäume.

---

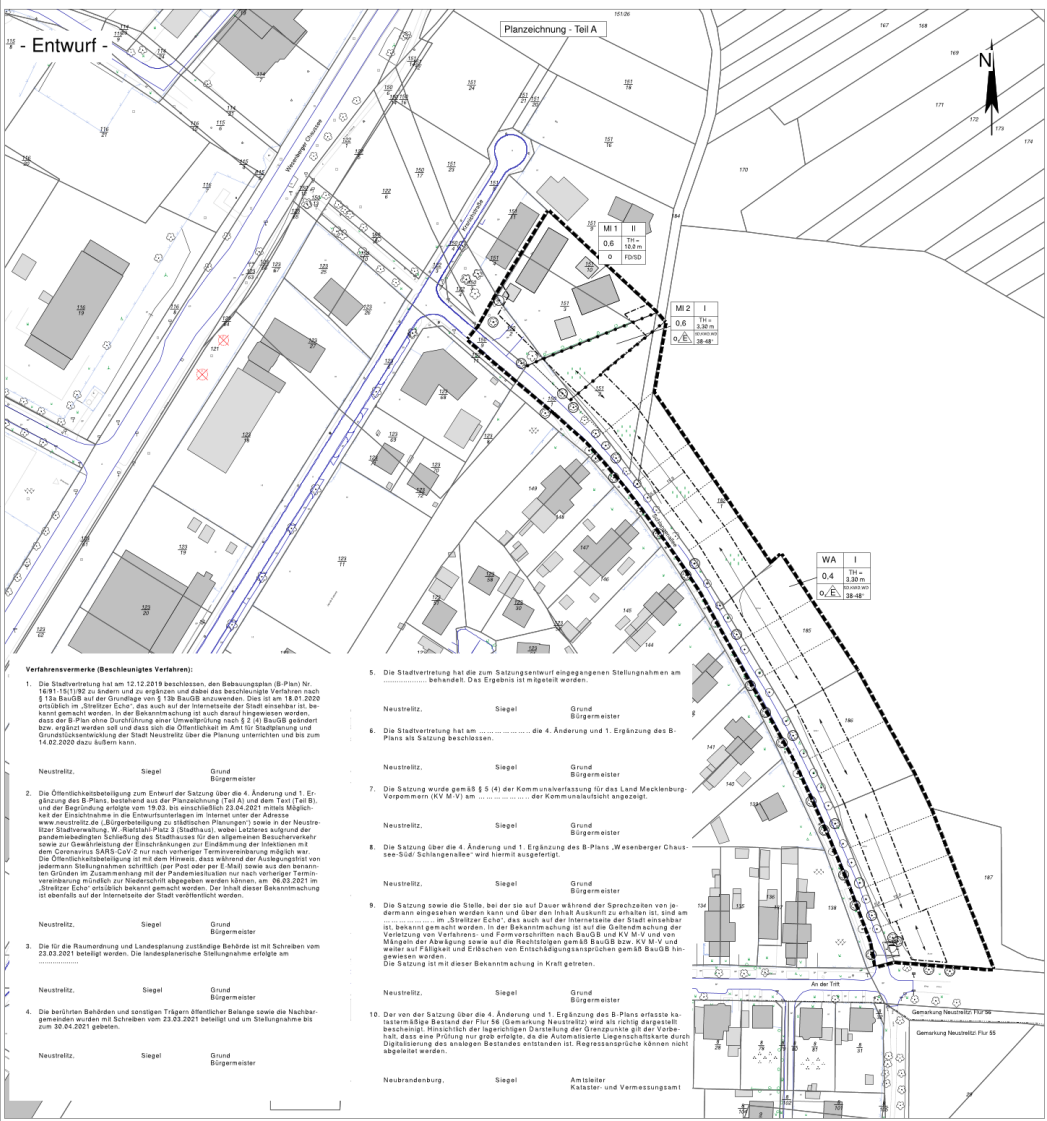
Im Auftrag



Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

# Satzung der Stadt Neustrelitz über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bauvorschriften Nr. 16/91 - 15(1)/92 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Wesenerberger Chaussee-Süd/ Schlangengalerie"

Auf der Grundlage der §§ 118 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2016 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 226), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom ... folgende Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bauvorschriften Nr. 16/91 - 15(1)/92 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Wesenerberger Chaussee-Süd/ Schlangengalerie", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichnerklärung	
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
M 1-2	Mischgebiete gem. § 6 BauNVO, Teilgebiete 1-2
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	maximale Traufhöhe
<b>Bauweise, Baugrenzen, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	Offene Bauweise
E	Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
←→	Stellung des Hauptbaukörpers/Hauptrichtung
<b>Verkehrsmitteln</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	
□	Verkehrsfäche
—	Straßenbegrenzungslinie
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.12 u. 14 BauGB)	
⊡	Abwasserpumpstation
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
⬢	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 16/91-15(1)/92
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
●	zu erhaltender Einzelbaum
<b>Örtliche Bauvorschriften</b> (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)	
FD	Fachdach
SD	Satteldach
KWD	Krüppeldach
WD	Waldach
38 - 48 °	Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
■	vorhandene bauliche Anlagen lt. Befliegung 2006
---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenzen
---	Flurstücksnummer
5.0	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
---	geplante Grundstücksgrenzen
<b>Nutzungsabkennung</b>	
■	Baugetb
■	Geschosszahl
■	Grundflächenzahl
■	Traufhöhe
■	Bauweise
■	Dachform
■	Dachneigung

- Teil B - Textliche Festsetzungen (Ergänzung)**
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im als M 2 festgesetzten Mischgebiet sind Gewerbebetriebe nur im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig (das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe).
  - Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zuhilfenahme höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude darf maximal 50 cm betragen. Überschreitungen um bis zu 20 cm können ausnahmeweise zugelassen werden.
  - Die festgesetzte Traufhöhe kann ausnahmeweise um maximal 0,5 m überschritten werden.
  - Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Höhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfäche (Schlangengalerie), gemessen als Durchschnitt entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen sowie vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen**
- Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen sind zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze unzulässig. Die hintere (straßenabgewandte) Baugrenze darf durch diese Anlagen nur um bis zu fünf Meter überschritten werden.
  - Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und gegebenenfalls mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Aufbautarbleme und ohne Feuerstärken mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von maximal 9 m sowie Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes stehen, sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Bei den vorgemauerten Garagen ist dies je Grundstück nur an einer Grundstücksgrenze zulässig. Dabei muss die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 20 LBAuO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBAuO M-V ausgebaut sowie das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden. Die Höhe der Böschungen bzw. Stützmauern nach Satz 1 ist bei der Ermittlung der relevanten Außenwandhöhe des Gebäudes als Grundlage der Ermittlung der zum betreffenden Nachbargrundstück einzuhaltenen Abstandsfläche einzubeziehen.
- 3 Höchstzahl zulässiger Wohnungen**
- In den auf der Grundlage dieser Satzung neu errichteten oder umgenutzten Wohngebäuden sind jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Auf den Grundstücken ist pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für aus räumlichen Gründen abgängige Bäume ist innerhalb der Baugrenze die Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die gemäß Satz 1 festgesetzte Anzahlung von Bäumen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ein Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung umzusetzen.
  - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.
- 5 Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBAuO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen**
- Außenwänden sind im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Pastellfarben zu verputzen oder in Ziegelbauwerk in roten Farben auszuführen. In untergeordneten Fassadenteile und Garagen/Nebenanlagen können auch andere Materialien und Farben verwendet werden.
  - Die straßenfälligen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden und symmetrisch zu gliedern. Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe und in gleicher Größe in einem stehenden Format anzuordnen.
  - Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit roten oder anthrazitfarbenen Ziegeldachungen auszubilden. Alternativ oder ergänzend sind die Begrünung von Dächern sowie das Anbringen von Materialien zur Nutzung der Solarenergie zulässig. Aufständlungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen. Straßenseitige Giebeln und Dachschritte dürfen eine Breite von maximal 50 % der Länge der Traufe der jeweiligen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Einzelgiebeln sind nur bis zu einer Breite und einem Mindestabstand zu einer benachbarten Giebelwand sowie zum Giebel von jeweils zwei Metern zulässig. Die Dachtrauf der Giebeln muss mindestens einen Meter unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
  - Straßenseitige Giebeln und Dachschritte dürfen eine Breite von maximal 50 % der Länge der Traufe der jeweiligen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Einzelgiebeln sind nur bis zu einer Breite und einem Mindestabstand zu einer benachbarten Giebelwand sowie zum Giebel von jeweils zwei Metern zulässig. Die Dachtrauf der Giebeln muss mindestens einen Meter unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
  - Aneinandergrenzende Garagen müssen in einer Baufachzeile liegen.
  - Der Vorgartenbereich ist außer im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten zu bepflanzen bzw. mit Rasen zu versehen.
  - Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen bis 1,50 m Höhe oder als transparent gestalteter Holz- oder Metallzäunen (außer Maschendraht) bis 1,20 m zulässig.
  - Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 5.1 bis 5.3 können neben dem dort aufgeführten weiteren städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmeweise zugelassen werden.
- 6 Nachrichtliche Übernahmen**
- Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler oder auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten der Grundstückseigentümer oder zulässiger Zeugen, die den Wert der Gegenstände erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.2 Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbes. §§ 2-7a, 33 i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWVG) insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Abzweigung, Abzweigung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWVG die untere Wasserbehörde des Landes.

Die vorliegende Satzung ersetzt und ergänzt in ihrem Geltungsbereich vollständig die bislang geltenden Festsetzungen des Bauvorschriften Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenerberger Chaussee-Süd/ Schlangengalerie".

## NEUSTRELITZ

### LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bauvorschriften Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenerberger Chaussee-Süd/ Schlangengalerie"  
4. Änderung und 1. Ergänzung / - Entwurf - M 1 : 1000 Stand: März 2021

Übersichtskarte M 1 : 7500

# **Stadt Neustrelitz**

## **Begründung**

**zur Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung  
des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenber-  
ger Chaussee-Süd/ Schlangentallee“**

Entwurf

## **Gliederung**

1. Planungsanlass
  2. Lage und Umfang der von den Änderungen betroffenen Flächen / Derzeitige Nutzung
  3. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungsgrundlagen
  4. Inhalt der Änderungen / Städtebauliches Konzept
  5. Realisierung der Planung / Erschließung
  6. Änderungen der Flächenbilanz des B-Plans
- Anlage: Fachbeitrag Artenschutz



## **1. Planungsanlass**

Anlass der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (B-Plans) ist die Absicht, in dem von der Planung erfassten Bereich in Ergänzung des südwestlich an dieses Gebiet unmittelbar angrenzenden Teils der Siedlung Kalkhorst die hier vorhandenen Flächenpotenziale für den Bau von Eigenheimen zu aktivieren. Vor dem Hintergrund der zuletzt sogar noch verstärkten Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken soll somit mittels der 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Im bereits vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16/91-15(1)/92 erfassten Teil weicht diese Absicht bzw. die mit ihr verbundene Konsequenz einer konfliktfreien Nachbarschaft zu den gewerblich genutzten angrenzenden Flächen von den bisherigen Festsetzungen dieses B-Plans ab, der jeweils einen Teil der Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausweist. Der übrige Teil des Plangebiets befindet sich bislang außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und stellt sich bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar. Vor diesen Hintergründen ist zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für die geplante Aktivierung von Eigenheimgrundstücken neben der Änderung eine Ergänzung des B-Plans erforderlich.

## **2. Lage und Umfang der von den Änderungen betroffenen Flächen / Derzeitige Nutzung**

Das von der Änderung und Ergänzung des B-Plans erfasste Gebiet befindet sich östlich des zwischen Kranichstraße und An der Trift gelegenen Abschnitts der Schlangentallee. Dieses Teilgebiet ist Bestandteil der Siedlung Kalkhorst, welche wiederum im Westen des Stadtteils Strelitz-Alt, dem diese Siedlung stadträumlich zugeordnet ist, liegt. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das (hinsichtlich des Störgrades der zulässigen Nutzungen eingeschränkte) Gewerbegebiet an der Kranichstraße.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Flurstücke der Flur 56 der Gemarkung Neustrelitz: 150/1 (teilweise), 150/2, 150/9 (teilweise), 151/2, 151/3, 151/10, 182/1, 184 (teilweise), 185, 186, 187 (teilweise). Deren Gesamtfläche beträgt ca. 1,7 ha.

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein mit einem Gewerbebetrieb und einem Wohnhaus bebautes Grundstück und eine daran anschließende privat genutzte Frei- bzw. Spielfläche. Der (überwiegende) weitere Bereich wurde bislang als Grün- bzw. Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt.

## **3. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungsgrundlagen**

Die Aufstellung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen Grundlagen des Baurechts:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Aufgrund der Tatsache, dass § 13b BauGB bei bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleiteten Aufstellungsverfahren die Möglichkeit offeriert, für an im Zusammenhang bebaute Ortsteile grenzende Außenbereichsflächen B-Pläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen, und die dafür mögliche Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> hier nicht erreicht wird, wird dieses Verfahren für die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans angewendet. Dies ist auch deshalb möglich, weil das Kriterium erfüllt wird, wonach mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter

§ 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wird.

- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Änderung und Ergänzung des B-Plans abzuleiten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass diese Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der einem B-Plan (einschließlich seiner Änderungen) in der Regel zu Grunde liegende Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt den Bereich des von der Änderung der bisherigen Festsetzungen des B-Plans erfassten Teils des Plangebiets als Gewerbegebiet sowie teilweise als Grünfläche dar. Der den B-Plan ergänzende Teil ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Somit weichen lediglich die den B-Plan ändernden Festsetzungen zur zulässigen Nutzungsart von diesen Darstellungen der Grundzüge der bislang hier beabsichtigten Bodennutzung ab. Üblicherweise erfordert dies zumindest parallel zur Aufstellung bzw. Änderung/ Ergänzung des B-Plans eine förmliche Änderung des F-Plans. Hierauf konnte jedoch aufgrund der hier Anwendung findenden beschleunigten Verfahrens verzichtet werden. Stattdessen wird der F-Plan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Wie aus den bereits erörterten sowie im Folgenden noch ausgeführten Darlegungen deutlich wird, ist dabei sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planänderung nicht beeinträchtigt wird.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass der B-Plan den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz entspricht.

#### **4. Inhalt der Änderungen / Städtebauliches Konzept**

Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt wird das Ziel verfolgt, in Ergänzung bzw. „Abrundung“ der Siedlung Kalkhorst weitere Flächenpotenziale zum Zwecke des Baus von Eigenheimen zu aktivieren. Die im städtischen Eigentum befindliche Teilfläche, für die der B-Plan geändert werden soll (Flurstücke 151/2 und 184), ist bislang als „Fläche zum Anpflanzen (...)“ festgesetzt. Auf einem Teil dieser Fläche, wie auch auf dem nördlich davon gelegenen, bereits bebauten Privatgrundstück erfolgt die Ausweisung eines Mischgebiets als „Puffer“ zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet. Auf dem anderen Teil dieser Fläche sowie den von der Ergänzung des B-Plans erfassten Flächen (Flurstücke 182/1, 185, 186 und teilweise 187), von denen sich das Flurstück 185 sowie die Teilfläche des Flurstücks 187 im Eigentum der Stadt befinden, sind insgesamt (maximal) 14 Eigenheimgrundstücke mit Flächengrößen zwischen ca. 600 und 1.100 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die mit dieser Satzung verbundenen Festsetzungen ersetzen die bisherigen Regelungen des B-Plans in diesem Bereich vollständig. Im Einzelnen umfassen die Änderungen und Ergänzungen des B-Plans folgende Festsetzungen:

- Entsprechend dem Ziel der Aktivierung zusätzlicher Eigenheimgrundstücke wurde der überwiegenden Teil der bislang noch nicht bebauten Flächen als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der im bisherigen B-Plan für die dortigen sowohl ursprünglich vorhandenen als auch zwischenzeitlich neu entstandenen Wohngrundstücke geregelten Nutzungsart.  
Um Nutzungskonflikte insbesondere hinsichtlich zulässiger Lärmemissionen bzw. -immissionen auszuschließen, wurde zum einen das bislang auf den Flurstücken 151/3 und 151/10 festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet nunmehr als **Mischgebiet** festgesetzt. Wegen der bereits hinsichtlich des Störgrades der zulässigen Gewerbenutzung bislang erfolgten Einschränkung ergibt sich diesbezüglich keine weitere Beschränkung der dortigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten. Vielmehr wird die Nutzung des derzeit von einem Sanitär- und Heizungsunternehmen genutzten Grundstücks hinsichtlich des Wohnens erweitert, was der ebenfalls auf dem Grundstück bereits vorhandenen Wohnnutzung entspricht. Zum anderen wird das südöstlich daran anschließende geplante Grundstück ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Allerdings wird hier der Störgrad einer möglichen Gewerbenutzung auf das in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß begrenzt, was sich entsprechend in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 anhand der dort geregelten Einschränkung zulässiger Gewerbebetrieb widerspiegelt.  
Die Festsetzung der Mischgebiete sowie des allgemeinen Wohngebiets erfolgte im Bereich der Flurstücke 150/2 und 151/2 sowie jeweils teilweise auf den Flurstücken 182/1 und 184 auf bislang festgesetzten Flächen für Bepflanzungen bzw. Grünflächen. Dies ist im Sinne einer optimalen bzw. wirtschaftlichen Nutzung dieser unmittelbar an die Schlangentallee angrenzenden Flächen entsprechend dem gegenwärtigen Bedarf nach Bauflächen gerechtfertigt.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich hinsichtlich ihrer Tiefe von 15 Metern weitestgehend an den im übrigen Plangebiet vorrangig erfolgten diesbezüglichen Festsetzungen. Für die städtebauliche Ordnung wurde es als ausreichend erachtet, dabei ausschließlich Baugrenzen festzusetzen, d. h. auf Baulinien, die insbesondere eine einheitliche Bauflucht sicherstellen würden, zu verzichten. Die straßenseitige Baugrenze wurde in der Regel mit einem Abstand von 5 m festgesetzt, um u. a. einen ausreichenden Abstand der künftigen Bebauung von den zu erhaltenen Bäumen sicherzustellen. In den Mischgebieten wurden die überbaubaren Grundstücksgrenzen dagegen so dimensioniert, dass (wie bereits in den eingeschränkten Gewerbegebieten) eine weitmögliche bauliche Nutzbarkeit der gesamten Grundstücksfläche gegeben ist.  
Um einen zusammenhängenden Vorgartenbereich sicherzustellen, wurden entsprechende Regelungen zur dortigen Unzulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 getroffen. Die Regelung, wonach die hintere Baugrenze durch diese Anlagen nur um bis zu fünf Meter überschritten werden dürfen, entspricht wiederum weitestgehend der diesbezüglichen bisherigen Regelung für das übrige Plangebiet, in dem dieses Maß auf drei Meter begrenzt ist.
- Bis auf die Reduzierung der **Grundflächenzahl** im MI 1 von vormals (für das Gewerbegebiet möglichen) 0,8 auf nunmehr (für Mischgebiete maximal zulässige) 0,6 - was jedoch angesichts der Möglichkeit der Überschreitung dieses Maßes durch Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen wiederum bis auf 80 % der Grundstücksfläche keine relevanten Einschränkungen für die dortige Grundstücksnutzung darstellt - entsprechen sämtliche sonstige Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** einschließlich der diesbezüglichen Ausnahmen den Regelungen des B-Plans für das übrige Plangebiet.

- Gleiches trifft auf die Festsetzungen zur (parallel zur Straße auszurichtenden) **Stellung des Hauptbaukörpers bzw. der Hauptfirstrichtung** zu. Da je nach Gebäudeplanung entweder die Firstausrichtung oder die längenbezogene Stellung des Hauptbaukörpers markant ist, wurde dies alternativ in die Legende aufgenommen. Entscheidend ist grundsätzlich die straßenbegleitende Wirkung des Gebäudes.
- Auch die Festsetzung der offenen **Bauweise** entspricht grundsätzlich den für die allgemeinen Wohngebiete im übrigen Geltungsbereich des B-Plans erfolgten Festsetzungen. Allerdings wird im von der vorliegenden Satzung erfassten Bereich die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern nicht offeriert. Dies soll verhindern, dass durch einen eventuellen diesbezüglichen ungeordneten Wechsel zwischen Einzel- und Doppelhäusern die angestrebte und dem übrigen Plangebiet entsprechende Homogenität des Straßenbildes beeinträchtigt wird. Auch die nunmehr für das MI 1 festgesetzte offene (anstelle der für das Gewerbegebiet festgesetzten abweichenden) Bauweise hat für dieses Grundstück keine relevanten Auswirkungen, da sich die damit verbundene Beschränkung auf Gebäudelängen von maximal 50 Metern allein bereits aus den Grundstücksausmaßen bzw. den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. einzuhaltenden Abstandsflächen ergibt.
- Nr. 2.2 der textliche Festsetzungen beinhaltet eine Regelung zu **Abstandsflächen**, die sicherstellen soll, dass nicht nur frei stehende sondern auch mit dem Hauptgebäude nur über eine gemeinsame Außenwand verbundene und somit in dieses integrierte Garagen auf einer Grundstücksgrenze bzw. im mindestens 3 m betragenden Abstandsbereich errichtet werden können. Dies bewirkt gegenüber einer frei stehenden Garage keine Nachteile für das Nachbargrundstück hinsichtlich der Belichtung und Belüftung, ermöglicht aber dem betreffenden Bauherrn eine optimale Ausnutzung bzw. Freiflächengestaltung seines Grundstücks. Um den mit der Abstandsflächenregelung der LBauO M-V ebenfalls bezweckten Brandschutz gegenüber den betreffenden Nachbargrundstücken nachzukommen, wurde diese Regelung mit einer entsprechenden Bedingung an hinreichende bauliche Brandschutzvorkehrungen verknüpft. Diese fordert, dass im Falle der Inanspruchnahme der eröffneten Möglichkeit entweder eine (mindestens feuerhemmende) Trennwand im Sinne des § 29 LBauOM-V zwischen der Garage und dem Wohnhaus oder eine Brandwand nach § 30 LBauO M-V als Abschlusswand der Garage und das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden müssen. Für erstgenannte Wand bedeutet dies zugleich, dass eine dortige Öffnung z. B. für eine Verbindungstür feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen. Öffnungen in Brandwänden sind danach generell unzulässig. Durch die Aufnahme dieser Regelung möchte die Stadt den zukünftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur Verwirklichung ihrer diesbezüglichen Bebauungsabsichten möglichst ohne Abstriche eröffnen.  
 Eine vor allem der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2013 Rechnung tragende Regelung betrifft die ergänzend hierzu getroffene Festsetzung, wonach auch Aufschüttungen und Stützmauern, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden stehen, in und ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Nach dieser Rechtsprechung müssen diese als Teil des Gebäudes betrachtet werden, was ohne eine derartige Regelung bedeuten würde, dass sie einen Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten müssten. Demgegenüber sind „selbstständige“ Stützmauern laut LBauO M-V ohne eigene Abstandsflächen und somit bis an die Grenze des Nachbargrundstücks bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Da es bezüglich der Hintergründe zur Festlegung von Abstandsflächen (Besonnung/ Belichtung/ Brandschutz) keinen Unterschied macht, ob die jeweilige Stützwand oder sogar die betreffende Böschung im Zusammenhang mit einem Gebäude steht oder nicht, soll damit eine Gleichbehandlung beider Fälle sichergestellt werden. Zudem soll damit ermöglicht werden, Grundstücke insbesondere beim Erfordernis des Ausgleichs des Geländeniveaus an die jeweilige Straßenhöhe im Sinne einer flächensparen-

den Nutzung des Bodens möglichst effektiv zu bebauen und nicht allein aus diesem Grund übermäßig breite Grundstücke parzellieren zu müssen. Dass dies dahingehend „ausgenutzt“ werden könnte, das Gelände übermäßig über das Straßenniveau anzuheben, wird mit der Festsetzung der maximalen Fußbodenoberkante (Nrn. 1.3 und 1.5) verhindert. Die Regelung setzt allerdings voraus, dass bei der Bemessung der Abstandsfläche des betreffenden Gebäudes die Höhe der Auffüllung des Geländes, welche die jeweilige Böschung bzw. Stützmauer bewirkt, mit berücksichtigt wird. Anderenfalls könnte es zu Beeinträchtigungen des Nachbarn durch verstärkte Verschattungen kommen.

- Die unter Nr. 3 getroffene textliche Festsetzung zur **Höchstzahl zulässiger Wohnungen** in Form einer diesbezüglichen Beschränkung auf maximal zwei je Wohngebäude entspricht dem Ziel, diesen in Stadtrandlage befindlichen Wohnstandort entsprechend der Prägung der gesamten Siedlung Kalkhorst ausschließlich für eine „klassische“ Eigenheimbebauung mit maximal einer Einliegerwohnung bzw. generationsverbundenem Wohnen vorzuhalten. Alles andere würde strategischen Zielen der Stadt zur Wohnungsmarkt- bzw. -standortentwicklung, wie sie sich insbesondere aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt ergeben, entgegenstehen.
- Die unter Punkt 4 geregelten textlichen Festsetzungen zu **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** entsprechen den diesbezüglich für das übrige Plangebiet getroffenen Regelungen, wobei die Pflicht zur Zurückhaltung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück durch das Ergebnis orientierender Baugrunduntersuchungen gestützt wird, wonach grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.  
Die in der Planzeichnung festgesetzten **zu erhaltenen Bäume** erfassen den gesamten erhaltenswürdigen Baumbestand im Plangebiet, d .h. dass eine Fällung von Bäumen zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich ist. Allerdings kann es im Bereich der Grundstückszufahrten erforderlich werden, einzelne im Jahr 2016 gepflanzte Bäume innerhalb des Straßenraums zu verpflanzen, was jedoch angesichts des noch jungen Alters dieser Bäume ohne deren Schädigung bzw. übermäßigen Aufwand grundsätzlich möglich ist.
- Auch die in der Planzeichnung und dem Textteil getroffenen (gestalterischen) **Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften** entsprechen im Wesentlichen den diesbezüglichen Regelungen für das übrige B-Plan-Gebiet. Einzig die unter Nr. 5.2 aufgenommene Festsetzung zur Ausbildung der straßenseitigen Fassaden sowie die unter Nr. 5.3 erweiterte Möglichkeit zur (vollständigen) Dachbegrünung bzw. Nutzung des Dachs für Solaranlagen stellen den aktuellen Erfordernissen entsprechende zusätzlich bzw. ergänzend getroffene Festsetzungen dar.  
Hintergrund der erstgenannten Regelung ist der aktuell zu verzeichnende Trend insbesondere auf dem Sektor des Eigenheimbaus, wonach die äußere Gebäudegliederung den Funktionen der jeweiligen Räume unterordnet wird, was häufig zu straßenseitig unzureichend gegliederten Fassadenansichten führt. Diese Gebäude entsprechen somit nicht den Mindestanforderungen der Baukultur. Ziel und städtebauliche Aufgabe ist daher eine Regelung, welche vor allem die straßenseitigen Gebäudeansichten steuert. Vor diesem Hintergrund wurden Regelungen getroffen, wonach Lochfassaden auszubilden sind, in denen Fenster im stehenden Format für eine symmetrische Fassadengliederung sorgen sollen. Zur hinreichenden Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung und Förderung einer diesen Anforderungen entsprechenden Architektur wurde hingegen die zweitgenannte Festsetzung zur Dachgestaltung geregelt.
- Unter Punkt 6 des Textteils wurden Verweise auf Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich eventuell auftretender archäologischer Funde (Nr. 6.1) sowie auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (Nr. 6.2) aufgenommen.

Vor dem Hintergrund, dass bei der vorliegenden Änderung und Ergänzung des B-Plans das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wird, war eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung (Umweltprüfung) nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurde bereits im Vorfeld der Erarbeitung des B-Plans geprüft, inwieweit Belange des Umweltschutzes berührt werden.

Dabei konnte festgestellt werden, dass bezüglich der zu berücksichtigenden Belange eines hinreichenden Lärmschutzes bzw. der Vermeidung von Lärmkonflikten keine negativen Auswirkungen durch die Planung bzw. Beeinträchtigungen der neuen Nutzungen zu erwarten sind bzw. mit den o. g. Festsetzungen zu den Mischgebieten dieser Aspekt hinreichend Berücksichtigung findet. Eine Lärmbelastung innerhalb des Gebiets, die über die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verankerten Orientierungswerte hinausgeht, kann zudem wegen des zusätzlich zu erwartenden geringen Anliegerverkehrs sowie aufgrund der Bedeutung der das Plangebiet erschließenden Straße ausgeschlossen werden.

Zu Klärung, ob mit der Planung Belange des Artenschutzes berührt werden, wurde für das Plangebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist. Diesem liegen im Jahr 2020 durchgeführte Untersuchungen des Gebiets hinsichtlich des Vorhandenseins bzw. der Betroffenheit von geschützten Arten zugrunde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung bzw. deren Realisierung keine Beeinträchtigungen geschützter Arten verbunden sind.

## 5. Realisierung der Planung / Erschließung

Die Realisierung der Planung in Form der Bebauung der vorgesehenen neuen Grundstücke ist unmittelbar nach Schaffung des Baurechts möglich. Da das Gebiet an eine vorhandene, funktionstüchtige Straße anschließt, in der sich alle relevanten Ver- und Entsorgungsmedien befinden (Strom-, Wasser-, Gas-, Abwasserleitungen), ist erschließungsseitig lediglich die Schaffung der entsprechenden Hausanschlüsse erforderlich.

## 6. Änderungen der Flächenbilanz des B-Plans

Von der Gesamtfläche des Plangebiets (1,73 ha) entfallen auf die Mischgebiete 0,38 ha, auf das allgemeine Wohngebiet 1,18 ha sowie auf die Verkehrsflächen und die Flächen für Versorgungsanlagen 0,17 ha.

Die damit verbundenen Änderungen und Ergänzungen haben folgende Auswirkungen auf die Flächenbilanz zum B-Plan:

	bisher	jetzt	Differenz
<u>Gesamtgröße</u>	<u>53,50 ha</u>	<u>54,43 ha</u>	+ <u>0,93 ha</u>
Allgemeine Wohngebiete	11,80 ha	12,98 ha	+ 1,18 ha
Mischgebiete	-	0,38 ha	+ 0,38 ha
Gewerbegebiete	15,60 ha	15,34 ha	- 0,26 ha
Verkehrsflächen/ Flächen für Versorgungsanlagen	5,50 ha	5,51 ha	+ 0,01 ha
Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20,60 ha	20,22 ha	- 0,38 ha

Neustrelitz,


Grund  
Bürgermeister



## Fachbeitrag Artenschutz

Geplantes Vorhaben: B-Planung „Schlangenallee“  
Nr. 16/91-15(1) /92 "B 198 Süd/Schlangenallee"

Auftraggeber: Stadt Neustrelitz  
Amt f. Stadtplanung/Grundstücksentwicklung  
z.Hd. Herrn A. Zimmermann  
W.- Riefstahl-Platz 3  
17235 Neustrelitz

Auftragnehmer: Schuchardt Umweltplanung GmbH  
  
Ernst-Alban-Straße 9  
17192 Waren (Müritz)  
info@schuchardt-umweltplanung.de

Bearbeitungsstand: 13.09.2020



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung .....	4
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2.	Mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen .....	5
1.3.	Rechtliche Grundlagen zur Sicherung der Fauna .....	5
1.4.	Beschreibung des Eingriffsraumes .....	9
1.5.	Angewendete Untersuchungsmethodik .....	10
2.	Darstellung der Ergebnisse und Methodiken bei der Geländeuntersuchung .....	10
3.	Darlegung der betroffenen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG 11	
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen .....	13
a)	Beschreiben von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 - 3 .....	13
4.2.	Flächenbezogene Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen.....	13
4.3.	Begleitende Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen auf dem gesamten Vorhabenbereich .....	13
5.	Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG .....	13
6.	Zusammenfassung .....	14
7.	Quellenverzeichnis .....	15

### Verwendete Technik & Materialien für die Geländearbeit:

Fernglas Carl Zeiss Jena 8x56  
Spektiv Zeiss Victory DiaScope 85 T FL mit Vario-Okular 20-75 x  
Nachtsichtgerät, Batcorder, BSF BAT 1 und 2

### Verwendete Software:

Microsoft Office (Word)  
Quantum GIS  
Adobe Pdf-Creator  
Adobe Pdf-Reader

### Verwendetes Kartenmaterial:

OpenStreetMaps, GoogleMaps 2019

### Ansprechpartner für den vorliegenden Bericht:

Sigrid Hoffmann und Marika Schuchardt





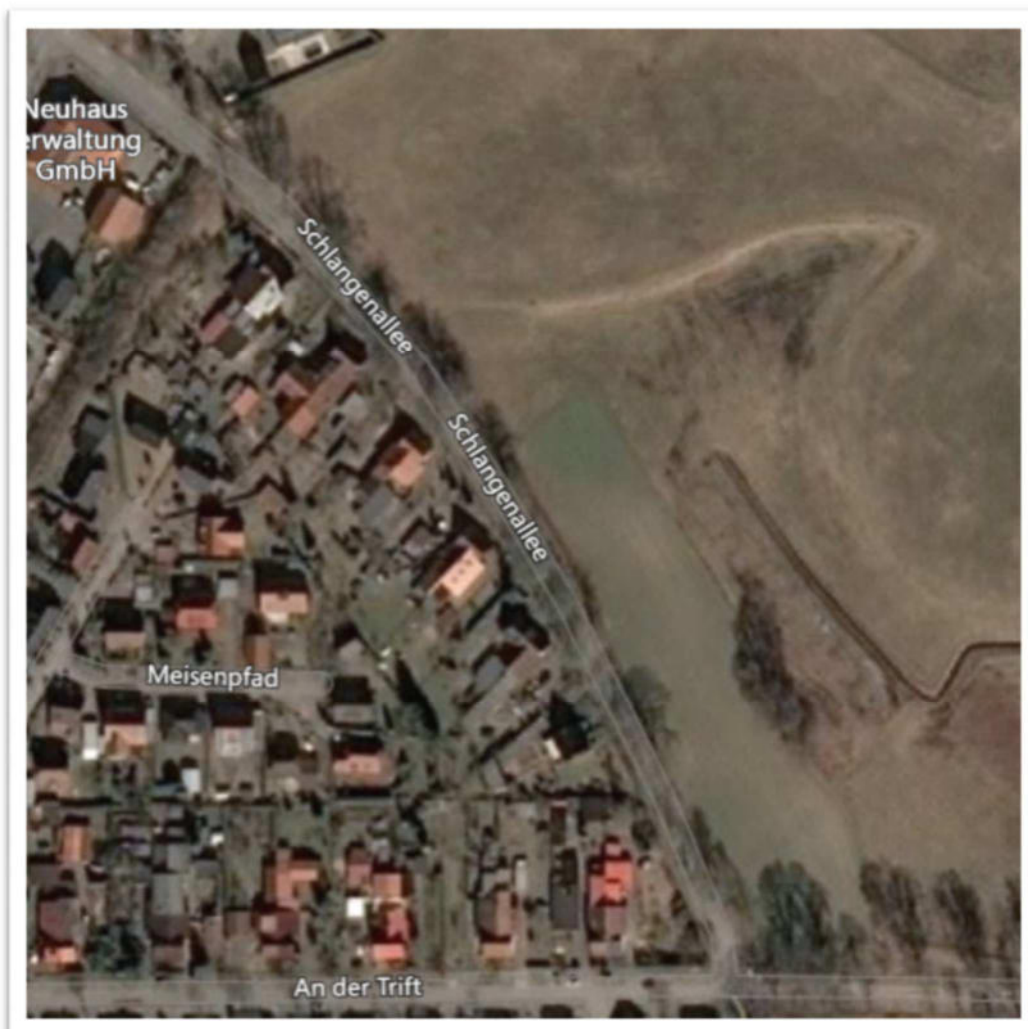
**Abbildung 1 Geplanter Geltungsbereich des B-Plangebietes Schlangenallee**



## 1. Einführung

### 1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Neustrelitz plant im Zuge der Schaffung von weiteren Wohnbaukapazitäten die Bebauung im sogenannten B-Plangebiet „Karbe-Wagner Straße“. Da die mögliche Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG führen könnte, um potenzielle Gefährdungen der Fauna zu erkennen und darauf aufbauend einschätzen, verhindern bzw. abschwächen zu können, wurden zunächst einführende fachkundige Begehung des geplanten Vorhabenbereiches und im Folgenden aus den Vor-Ort erworbenen Erkenntnissen eine artenschutzrechtliche Prüfung verfasst.



**Abbildung 2** Luftbild des geplanten B-Plangebietes Karbe-Wagner Straße (Bildquelle: [bing.com/maps](https://bing.com/maps), 08.2020)



Dementsprechend soll seitens des Auftraggebers den möglichen Konflikten bezüglich der aktuellen Planung Erörterungsraum gegeben werden und schlussendlich der Verhinderung bzw Verminderung von möglichen Eingriffsfolgen dienen.

## 1.2. Mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung bzw zunächst der Baufeldberäumung sind projektbezogene Wirkungen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden Wirkungen aufgezeigt, die kurzfristig während der Umsetzung des Vorhabens (baubedingten Wirkfaktoren), dauerhaft durch den Bau (anlagebedingte Wirkfaktoren) sowie im Laufe der Bewirtschaftung (betriebsbedingte Wirkungen) des geplanten Vorhabens auftreten können.

### Baubedingt

- kurzzeitige Nutzung von Standorten durch Ablagerung oder Befahrung
- Störung durch Lärm, Aktivitäten auf der Baustelle
- Vergrämung durch kurzzeitigen/langfristigen Lebensraumverlust aufgrund erheblicher Störungen und Rückbau
- Tötung durch Bauaktivitäten

### Anlagebedingt

- Lebensraumverlust

### Betriebsbedingt

Aufgrund fehlender weiterführender Planungen aktuell nicht bekannt.

## 1.3. Rechtliche Grundlagen zur Sicherung der Fauna

Nachfolgend wurden aus dem „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“ (Büro FROELICH & SPORBECK Potsdam /Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 20.09.2010) vorhabenbezogen, relevante Verbotstatbestände entnommen, die bezüglich der zu untersuchenden Arten, im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, berührt werden könnten. Unterschieden wird nachfolgend grob in europarechtliche, bundesweite und landesweite Vorgaben.



### Europarechtliche Vorgaben

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 30.11.2009 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7) verankert.

Art. 12 Abs. 1 FFH-Richtlinie verbietet:

- a) alle absichtlichen Formen des Fangs oder der Tötung von Exemplaren der Tierarten nach Anhang IV a),
- b) jede absichtliche Störung der Tierarten nach Anhang IV a), insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten,
- c) jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern der Tierarten nach Anhang IV a) aus der Natur,
- d) jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Tierarten nach Anhang IV a).

Nach Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn:

- es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen),
- die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen.

Gemäß Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten:

- a) Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen,
- b) Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- d) Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

1. Nach Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn:

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und



- gemäß Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

#### Bundesweite Vorgaben - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 10. Januar 2006 in der Rechtssache C-98/03 veranlassten, im Hinblick auf den Artenschutz relevanten Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind am 18.12.2007 in Kraft getreten (sog. Kleine Novelle des BNatSchG). Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) erfolgte eine erneute Anpassung. Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG und gelten unmittelbar, d. h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit im Rahmen der Landesregelung. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Verbote gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BNatSchG: „Es ist verboten,

1. wildlebenden 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. wildlebende 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 wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.



Möglich ist dies:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

*Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.*

#### Vorgaben des Landes - Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.



#### 1.4. Beschreibung des Eingriffsraumes

Das betrachtete Plangebiet ist ein Freiflächenkomplex mit intensiver Grünlandnutzung und konventioneller Landwirtschaft. Der geplante Geltungsbereich wird von der bisher einseitigen Bebauung der Schlangenallee begrenzt. Aufgrund der Bewirtschaftungsart sind naturgemäß die Funde und Sichtungen zum überwiegenden Teil in der bereits bestehenden Struktur zu verzeichnen.

Eindrücke zum Zeitpunkt der Begehung finden sich in der nachfolgenden Fotostrecke.





## 1.5. Angewendete Untersuchungsmethodik

Gemäß Beauftragung seitens der Auftraggeberin wurden Betrachtungen des Habitats und der Lebensraumqualität durchgeführt.

Die Termine wurden bei möglichst heiterer Witterung und warmen Temperaturen sowie mäßigen Windverhältnissen durchgeführt.

Die Geländebegehungen fanden an den folgenden Terminen statt:

<b>Begehungsprotokoll Schlangenallee Neustrelitz 2020</b>			
<b>Datum</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Wetter</b>	
08.06.2020	4.30-7.00	8°-12°C, sonnig, leichter Wind	BV
26.6.2020	0.15-3.00	20°- 18°C, klar, windstill	FM
14.07.2020	3.30-6.00	9°-10°C, ¼ bedeckt, windstill	BV
28.07.2020	01.00-3.15	17°C, ¾ bedeckt, windstill	FM

Die stichprobenartige Bestandssuche/-erfassung erfolgte durch eine jeweilige artspezifische systematische flächige Begehung des Geländes. Es wurde gezielt auf planungsrelevante Vorkommen der Arten der Gruppen Avifauna sowie der Chiroptera geachtet.

## 2. Darstellung der Ergebnisse und Methodiken bei der Geländeuntersuchung

An den in Kapitel 1.5 dargestellten Terminen erfolgte eine systematische Suche und Dokumentation von Hinweisen zu Artenvorkommen der planungsrelevanten Fauna des Eingriffsortes.

Die Bestandserfassungen folgten den gültigen Methodenstandards der jeweiligen Artengruppe.

Vorkommende **Fledermausarten** nutzen das Gelände teils intensiv zur Nahrungssuche/ Jagd. Im Fokus steht jedoch der Gehölzbestand Baumreihen im unmittelbaren Umfeld des B-Plangebietes, diese dienen als Ruhe- und Vermehrungsstätte, da Ein- und Ausflüge an verschiedenen Gehölzen im Altbaumbestand nachvollzogen werden konnten. Es wurden an verschiedenen Terminen insgesamt die Fledermausarten Mückenfledermäuse und Zwerg- sowie Fransenfledermäuse jedoch auch vereinzelt Breitflügelfledermaus und Rauhautfledermaus, auf Nahrungssuche/ Jagd dokumentiert.





Bei der Begehung wurde das Gelände ebenfalls auf das Vorkommen und von Brutstätten der **Avifauna** untersucht. Es wurden zum Zeitpunkt der Begehung nachfolgende Arten dokumentiert. In der nachfolgenden Tabelle sind die festgestellten Reviere festgehalten.

<b>Brutvogelkartierung Neustrelitz Schlangentallee 2020</b>				
<b>Artenliste Brutvögel</b>				<b>Anzahl der Individuen</b>
<b>Status</b>	<b>Art dt. Bez.</b>	<b>Art lat. Bez.</b>	<b>Brutnachweis</b>	<b>Reviere</b>
BV	Amsel	<i>Turdus merula</i>	Gesang, Flug, Ns	5
BV	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Nahrungssuche	1
BV	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Nahrungssuche, Gesang	1
BV	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Gesang	1
BV	Elster	<i>Pica pica</i>	Gesang	2
BV	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Gesang, Nahrungssuche	5
BV	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gesang	1
BV	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gesang	3
BV	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Gesang, Nahrungssuche	12
BV	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Gesang	2
BV	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Gesang, Nahrungssuche	8
BV	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Gesang	2
BV	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Ruf, Flug	3
BV	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Gesang, Nahrungssuche	mind. 7
NG	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	Nahrungssuche	/

Nahezu alle Funde beziehen sich auf Fundorte um Randbereich des Geltungsbereiches der B-Planung.

### **3. Darlegung der betroffenen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m.**

#### **Abs. 5 BNatSchG**

Es konnten im Verlauf der Begehungen Artennachweise oder -hinweise erbracht werden, die das Vorkommen von unterschiedlichen Vogelarten bestätigen. Zudem konnte durch die Begehung eine potentielle Eignung von Teilbereichen des Plangebietes für Fledermausarten nachvollzogen werden. Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Reptilien-, Amphibien- oder Insektenarten wurde nicht verzeichnet.

Nachfolgend wird die vorhabenbedingte Gefährdung der betroffenen Arten in gesammelter Betrachtung aufgeführt, da die geplante Maßnahme zu einer vollständigen Flächenverlust dementsprechenden Habitatverlust führt.



### 3.1. Beschreibung der Vorhabenrelevanz

#### a) Beschreibung entstehender/möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 : Zielartengruppe Avifauna/ Vogelarten

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 1. (Tötungsverbot) hervorrufen könnten:  
Aufgrund der Funde ausschließlich im Grenzbereich des B-Plangebietes nicht relevant.
- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 2. (Störungsverbot) hervorrufen könnten:  
Im Verlauf von vielfältigen Bautätigkeiten entstehen Störungen, die sich negativ auf die planungsrelevanten Arten auswirken. Bei den angetroffenen Arten handelt es sich jedoch um „Siedlungsbewohner“ die an urbane Einflüsse gewöhnt sind.
- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 3. (Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten) hervorrufen könnten:

Aktuell konnte nicht nachvollzogen werden, dass sich Fortpflanzungs- und Lebensstätten der Vogelarten durch die aktuelle Planung betroffen wären.

#### b) Beschreibung entstehender/möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 : Zielartengruppe Herpetofauna/ Fledermausarten

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 1. (Tötungsverbot) hervorrufen könnten:  
Im Verlauf von Arbeiten wird durch die geplante Bautätigkeit das gesamte Gelände komplett verändert – eine Tötung durch das Vorhaben wird jedoch als sehr unwahrscheinlich angenommen, der Baumbestand der Schlangentallee erhalten bleibt.
- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 2. (Störungsverbot) hervorrufen könnten:
  - nicht bekannt
- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 3. (Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten) hervorrufen könnten:
  - nicht bekannt



#### **4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen**

- a) Beschreiben von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 - 3

Es sind unterschiedliche Vogelarten als territorial betrachtet worden. Die Revierzentren wurden ausschließlich im unmittelbaren Grenzbereich der B-Planung dokumentiert, es handelt sich um Kulturfolger die im Siedlungsbereich mit verschiedenen urbanen Einflüssen vertraut sind, sodass grundsätzlich nicht davon ausgegangen werden muss, dass eine geplante Bautätigkeit Auswirkungen auf den Brutvogelbestand haben sollte, die die Population langfristig gefährden. Bezüglich der Fledermausarten wird derzeit ebenfalls keine Gefährdung im Zuge weiterer Planung nachvollzogen, wenn der Baumbestand weiter erhalten bleibt.

#### 4.2. Flächenbezogene Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen

- 
- 4.3. Begleitende Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen auf dem gesamten Vorhabenbereich
- 

#### **5. Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

-Entfällt-



## 6. Zusammenfassung

Die Auftraggeberin hat aufgrund von in Aussicht stehenden Planungen die Untersuchungen hinsichtlich potentiell betroffener Artengruppen beauftragt. Dabei sind keine Artnachweise unmittelbar im Geltungsbereich erbracht worden. Die weitere Planung/ Entwicklung des Geländes sieht die Umgestaltung als Eigenheimstandort vor.

Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für die planungsrelevanten Arten vorgenommen.

Durch diese projektbezogene Prüfung von möglicherweise vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden vorhabenbedingte und baubedingte Beeinflussungen der betrachteten Fauna abgeprüft.

Für die ermittelten Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Gesamtbetrachtung anhand des § 44 (1) 1. bis 3. vorgenommen. Dabei wurden keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die vorkommende und als planungsrelevant geltende Tierart festgestellt.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt.

Waren den 13.09.2020



## 7. Quellenverzeichnis

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (Hrsg.) (2005): Naturschutz und biologische Vielfalt 20 – Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie; BfN -Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag, Bonn/ Bad Godesberg

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (Hrsg.) (2009): Naturschutz und biologische Vielfalt Heft 70 (1) – Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1: Wirbeltiere; BfN -Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag, Bonn/ Bad Godesberg

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV) –Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden – Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDES NATURSCHUTZGESETZ - BNATSCHG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S.2542)

LANDESAMTES FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.) (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung Heft 3, Güstrow

NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ, GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES NATURSCHUTZGESETZES - MECKLENBURG-VORPOMMERN (NATSCHAG) – VOM 23. FEBRUAR 2010

TRAUTNER, J. ET AL (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren – Books on Demand GmbH, Norderstedt.

### Weitere Quellen

[www.umweltkarten-mv.de](http://www.umweltkarten-mv.de)