



## Abwägungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69(1)/12-19 "Dr.- Schwentner-Straße"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 13.07.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	26.07.2021	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	10.08.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	16.08.2021	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	19.08.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

- Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 69(1)/12-19 „Dr.-Schwentner-Straße“ eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und werden wie folgt behandelt:  
- siehe Ergänzungsblätter 1 bis 3 zu diesem Beschluss -  
Über die aufgeführten Einzelbeschlüsse wird innerhalb einer Abstimmung zu dieser Beschlussvorlage entschieden.
- Der geänderte B-Plan-Entwurf 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 Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

## Sachverhalt

Zum Entwurf des B-Plans fand nach vorangegangener Beratung seiner Inhalte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau in der Zeit vom 22.02. bis 23.03.2021 die Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Parallel dazu wurden sowohl die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger 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 öffentlichen Auslegung des B-Plans. 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"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich
<input type="checkbox"/> <b>Ja</b>			<input type="checkbox"/> <b>Ja</b>		
<u>Ergebnishaushalt:</u> <b>Produkt/ Konto :</b>			<u>Ergebnishaushalt:</u> <b>Produkt/ Konto:</b>		
	Aufwendungen	Erträge		Aufwendungen	Erträge
Alt:	0 €	0 €	Alt:	0 €	0 €
Neu:	0 €	0 €	Neu:	0 €	0 €
<u>Finanzhaushalt:</u> <b>Produkt/ Konto :</b> <b>Maßnahme-Nr.:</b>			<u>Finanzhaushalt</u>		
	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>					

## Anlagen

1	Ergänzungsblätter 1 bis 3 zur Beschlussvorlage
2	Verteilerliste TÖB B-Plan Nr. 69(1)/12-19
3	Stellungnahmen zum Entwurf B-Plan Nr. 69(1)/12-19

4	B-Plan Nr. 69(1)/12-19 Dr.-Schwentner-Straße Entwurf Februar 2021
5	Begründung B-Plan Nr. 69(1)/12-19 Dr.-Schwentner-Straße_Entwurf.pdf
6	AFB B-Plan Nr. 69(1)/12-19 Dr.-Schwentner-Str

\_\_\_\_\_  
Stadtpräsident

Siegel

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **Ergänzungsblatt 1 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656 (Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)**

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

Zum B-Plan-Entwurf 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**

Zum B-Plan-Entwurf wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt: - siehe Anlage: Verteilerliste -.

Vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und von der Stadtwerke Neustrelitz GmbH 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 führt folgende Gründe auf, aus denen der B-Plan nicht realisiert werden sollte: Lebensraumverlust für Mensch, Tier, Pflanzen; Lärm durch die 25 geplanten Eigenheime bzw. die „Großbaustelle“, Entschädigungen, Fachbeitrag Artenschutz. Er regte an, zunächst das Sanierungskataster der Stadt abzuarbeiten.

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

Die Stadtvertretung nimmt die aufgeführten Gründe zur Kenntnis, bewertete sie jedoch nicht als so schwerwiegend, dass deshalb auf das weitere Planverfahren bzw. die damit verfolgten Ziele verzichtet werden soll. Vielmehr wird für die Deckung der der Ausweisung der Bauflächen zugrundeliegenden starken Nachfrage dieser Standort wegen seiner Lage und Vorprägung als besonders geeignet bewertet. Für diese Bedarfsdeckung kommen derzeit keine Standorte infrage, auf denen die Auswirkungen auf die besagten Lebensräume geringer ausfallen würden. Eher muss eingeschätzt werden, dass angesichts nur sehr begrenzt zur Verfügung stehender Alternativflächen bei einem Verzicht auf die Planung mit einem Ausweichen der Interessenten auf Standorte im Umland der Stadt zu rechnen ist. Dies hätte wesentlich größere Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu Folge als bei der vorliegenden Planung. Deren Umweltauswirkungen werden im Verhältnis zu den mit der Planung verfolgten Zielen der Stadtentwicklung als vertretbar eingeschätzt.

Gleiches trifft auf die mit den neu entstehenden Wohngebäuden während der Bauphase und nach Realisierung verbundenen Lärmemissionen bzw. -immissionen zu. Eine nicht vertretbare Beeinträchtigung insbesondere der derzeit vorhandenen Wohnnutzungen ist hierdurch nicht zu erwarten.

Sowohl diesbezüglich als auch aus anderen Gründen ist nicht ersichtlich bzw. zu befürchten, dass aus der Planung Entschädigungsansprüche abgeleitet werden könnten.

Hinsichtlich des Verweises auf den Fachbeitrag Artenschutz ist festzustellen, dass die dort gegebenen relevanten Empfehlungen zur Sicherstellung einer hinreichenden Berücksichtigung der Artenschutzbelange im B-Plan Niederschlag finden.

Der Empfehlung, zunächst das (Bauland-) und Sanierungskataster „abzuarbeiten“, hat die Stadt bereits in der Vergangenheit sehr maßvoll in Form der vorrangigen Nutzung bzw. Aktivierung von Baulücken und sanierungsbedürftigen Gebäude entsprochen. Gerade weil in diesem Kataster keine relevanten Potenziale mehr verfügbar sind, bedarf es u. a. der vorliegenden Planung.

### **3.2 Stellungnahme von ID 2**

- a) ID 2 schlägt in Form von zwei Varianten vor, den Anteil der Grundstücke, auf denen eine Bebauung mit zwei (Voll-)Geschossen möglich ist, trotz der bestehenden Nachfrage nach „Bungalows“ aus ökologischen und stadträumlichen Gründen zulasten der für eine Eingeschossigkeit vorgesehenen Grundstücke zu erhöhen. Damit solle dem durch ihn eingeschätzten Trend eines diesbezüglichen Nachfragewandels insbesondere durch junge Familien aus dem Umland und aus Ballungszentren entsprochen werden. Zudem verweist er auf den aus seiner Sicht entstehenden positiven städtebaulichen Effekt einer „Betonung“ der Ecken bzw. die Bedeutung einer entsprechenden Einfassung des Wohngebiets

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

Den Argumenten und städtebaulichen Ansätzen wird seitens der Stadtvertretung grundsätzlich gefolgt. Inwieweit der vorausgesagte Trend tatsächlich eintritt, ist derzeit allerdings schwer einschätzbar. Festzustellen ist vielmehr, dass ein erheblicher Teil der Interessenten, einschließlich solcher aus dem Umland bzw. aus dem Berliner Raum, eine Bebauung mit dem Bautyp „Bungalow“ bevorzugt. Wenn dem Vorschlag der Verschiebung des Bereichs der zweigeschossigen Bebauung um jeweils zwei Grundstücke uneingeschränkt gefolgt wird, würden für den „Bungalowtyp“ auf den städtischen Flächen maximal 5 der geplanten 16 Grundstücke zur Verfügung stehen. Bei einer Verschiebung des diesbezüglichen Bereichs um beidseitig lediglich ein Grundstück verblieben noch maximal 7 stadteigene Grundstücke, auf denen neben einer anderthalbgeschossigen auch eine Bungalowbebauung möglich ist. Da dies zudem der besagten „Einfassung“ bzw. Betonung der Eckpunkte des Baugebiets im Zusammenhang mit dem Verlauf der Erschließungsstraße städtebaulich noch besser nachkommt, soll der Planentwurf lediglich in dieser Form geändert werden und somit den Vorschlägen von ID 2 nur teilweise gefolgt werden.

### **3.3 Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte**

- a) Der Landkreis äußert Bedenken hinsichtlich der als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gewählten öffentlichen Verkehrsfläche, da deren Höhen derzeit noch nicht feststehen und die Grundstücke somit erst nach abschließender Ausarbeitung der Straßenplanung bebaut werden dürften. Zudem wird empfohlen, den Regelquerschnitt der Straße ebenfalls mit in die Planunterlagen aufzunehmen.

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

Die Bedenken des Landkreises zur Festsetzung des Höhenbezugspunktes sind unbegründet, da tatsächlich sichergestellt ist, dass eine Bebauung der Grundstücke nicht vor Vorlage der Straßenplanung einschließlich der Höhen der Straßenbefestigung erfolgt. Die Erstellung der diesbezüglichen Planung ist bis zum Ende dieses Jahres vorgesehen. Auf deren Grundlage erfolgt dann die erste Erschließungsphase, in der die Planstraße in Baustraßenqualität errichtet wird. Erst danach ist die Errichtung der Wohngebäude möglich, d. h. für deren Planung können exakte Angaben zur Höhe der Erschließungsstraße verwendet werden. Auch weil sich diese Festsetzung im Gegensatz zu einem Bezug z. B. zur Geländehöhe in den bisherigen B-Plänen der Stadt bewährt hat, soll an ihr festgehalten werden.

Die Aufnahme des Regelquerschnitts der Planstraße in die Bauunterlagen wird von der Stadt als nicht erforderlich angesehen. Die diesbezüglichen Ausweisungen in der Planzeichnung und Darlegungen unter Punkt 5.4 der Begründung sind grundsätzlich ausreichend. Sie entsprechen dem Rahmen möglicher Festsetzungen und üblicher Erläuterungen von B-Plänen. Sollte die Erschließungsplanung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits in einer hinreichend abgestimmten Form vorliegen, bestehen allerdings keine Bedenken, den Regelquerschnitt zur Information der Begründung des B-Plans beizufügen.

**Ergänzungsblatt 2 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656  
(Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)**

- b) Der Landkreis weist darauf hin, dass das Gebiet eine eingeschränkte Freigabe als kampfmittelberäumte Fläche hat und empfiehlt eine diesbzügliche abschließende Klärung bis zum Satzungsbeschluss. Zudem fordert er, den Erschließungsträger und die Bauherren auf § 5 KampfmittelVO hinzuweisen.

**Beschluss zu b)**

Wie aus den Darlegungen im letzten Absatz des Punktes 5.5 der Begründung hervorgeht, ist der Stadt diese Thematik bekannt und sie ist bestrebt, eine entsprechende abschließende Klärung bis zum Abschluss des Planverfahrens herbeizuführen. Der Hinweis auf § 5 der Kampfmittelverordnung, in dem das Verhalten beim Entdecken von Kampfmitteln geregelt ist, wird ergänzend in die nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

- c) Seitens der unteren Wasserwirtschaft des Landkreises wird im Zusammenhang mit der Feststellung, dass dem B-Plan-Entwurf kein Konzept für die Niederschlagsentwässerung der Erschließungsstraße vorliegt, darauf hingewiesen, dass für diverse Fälle der Niederschlagswasserableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

**Beschluss zu c)**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Da abschließende Aussagen zur Entwässerung des im Bereich der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers erst im Zuge dieser Planung getroffen werden (können), sind Aussagen dazu im B-Plan bzw. seiner Begründung nicht möglich und auch nicht erforderlich.

- d) Nach Unterlagen der unteren Wasserbehörde befindet sich das Plangebiet in einem Niedermoorstandort bzw. grenzt an diesen an, weshalb erwartet wird, dass es dort zu hoch anstehendem Schichtenwasser kommen kann. Die Ableitung von Schichtenwasser mittels Drainagen wird untersagt, weshalb eine Unterkellerung vermieden werden sollte. Zudem soll die südliche Grünfläche im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

**Beschluss zu d):**

Gemäß der im Auftrag der Stadt Anfang des Jahres durchgeführten Baugrunduntersuchungen steht im Plangebiet grundsätzlich tragfähiger Baugrund an. Bei den entsprechenden Sondierungen, die auf jedem der geplanten Grundstücke erfolgten, wurde Wasser in einer Tiefe zwischen in der Regel 1,30 m und 2,60 m angetroffen. Auch unter Berücksichtigung, dass dieser Wasserstand jahreszeitlichen Schwankungen von bis zu 0,5 m ausgesetzt ist, wird eine Errichtung von Kellern nur unter erhöhtem Aufwand möglich sein. Generell soll dies aber nicht untersagt werden, allerdings der Hinweis der unteren Wasserbehörde entsprechend aufgenommen werden.

Zur südlichen Grünfläche beinhaltet der B-Plan unter der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 Regelungen, nach denen die Fläche erst nach einer Beseitigung des dortigen windbruchgefährdeten Baumbestandes und folgender Ergänzungspflanzung weitestgehend der natürlichen Sukzession überlassen werden soll. Daran soll auch unter dem Gesichtspunkt einer Bestätigung dieser Festsetzung durch die untere Naturschutzbehörde festgehalten werden.

- e) Die untere Naturschutzbehörde (UNB) fordert die strikte Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenen Vermeidungsmaßnahme in Form einer Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. August) sowie eine nochmalige Kontrolle der Fläche auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien durch eine ökologische Baubegleitung vor einer Baufeldfreimachung ab 15. August.

### **Beschluss zu e):**

Auf die Übernahme der benannten Vermeidungsmaßnahme als textliche Festsetzung wurde bewusst verzichtet, da sie für nicht erforderlich erachtet wird. Ein pauschaler Ausschluss der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.03. bis 15.08. ist anhand der Ergebnisse der durchgeführten Begutachtung des Vorhandenseins von Vogelarten im Plangebiet nicht zu rechtfertigen. Dazu hätten Brutstätten am Boden festgestellt werden müssen, was nicht der Fall ist. Hierfür kommen lediglich Gehölze infrage, die zum einen auf dem Großteil der künftigen Baugrundstücke nicht vorhanden sind und zum anderen ohnehin gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. nicht entfernt werden dürfen. Auf Letzteres wird unter Punkt 5.4 der textlichen Festsetzungen in Form einer nachrichtlichen Übernahme explizit hingewiesen.

Auch ist nicht nachvollziehbar, weshalb vor einer Baufeldfreimachung nach dem 15.08. eine nochmalige fachliche Begutachtung auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien erfolgen soll. Während des den hierfür relevanten Empfehlungen entsprechenden Zeitraums der Untersuchung des Plangebiets auf das Vorkommen dieser Tierarten (Mai bis August 2020) wurden lediglich in einem laut Artenschutzfachbeitrag abgrenzbaren Bereich im Südosten des Plangebiets zwei Ringelnattern sowie eine geringe Zahl von Teichfrösche im an das Plangebiet angrenzenden Teich angetroffen. Der Verlauf der Planstraße wurde daraufhin nach Norden verschwenkt und die Tiefe der Baugrundstücke reduziert (siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 5.5 der Begründung). Zudem stellt dieses Teilgebiet (bis auf einen Einzelbaum im Nordwesten) den einzigen Bereich des Plangebiets dar, auf dem sich innerhalb der Baufelder Gehölzbestand befindet, der ohnehin nicht bzw. nur mit einem entsprechenden Nachweis, dass dieser keine geschützten Arten beheimatet, im vorgenannten Zeitraum entfernt werden darf. Sofern der seitens der Stadt geplante Termin des Baubeginns zur Errichtung der Planstraße vor dem 01.03.2022 nicht gehalten werden kann, wird sie dennoch vor Freimachung der Erschließungsstraße eine nochmalige Begutachtung auf das dortige Vorkommen geschützter Arten vornehmen. Dies ebenfalls jedem privaten Bauherrn mittels einer entsprechenden Festsetzung im B-Plan aufzuerlegen, wird seitens der Stadtvertretung aus den benannten Gründen für nicht gerechtfertigt erachtet.

- f) Seitens der UNB wird gefordert, die zentral gelegene private Grünfläche so zu gestalten und zu pflegen, dass potenziell vorkommende Tierarten dort einen Ausweichlebensraum finden. Im Bereich der südlichen Grünfläche sollen durch geeignete Maßnahmen dortige Ablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen verhindert werden.

### **Beschluss zu f):**

Die unter Nr. 3.2 getroffene Festsetzung entspricht der Empfehlung des Artenschutzfachbeitrags und wird seitens der Stadtvertretung als ausreichend angesehen, um das von der UNB benannte Ziel auf der privaten Grünfläche zu erreichen. Bezüglich der südlichen Grünfläche wird die Stadt im Zuge der Umsetzung des B-Plans prüfen, inwieweit hierfür Maßnahmen infrage kommen.

- g) Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht fordert der Landkreis, die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung aufgelisteter Punkte zu berücksichtigen.

### **Beschluss zu g)**

Hierzu ist klarzustellen, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, womit für Eingriffe kein Ausgleich erforderlich ist. Zudem findet in diesem Verfahren keine förmliche Umweltprüfung in Form einer Abarbeitung des benannten Katalogs dabei zu berücksichtigender Punkte statt. Unabhängig von dieser rechtlichen Tatsache ist unter Verweis auf die entsprechenden Ausführungen unter Punkt 5.5 der Begründung festzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der Aufstellung des B-Plans hinreichend Berücksichtigung gefunden haben. Die Hinweise zum Bodenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sprengen den Umfang möglicher bzw. notwendiger Festsetzungen des B-Plans, zumal sie im Wesentlichen auf grundsätzlich einzuhaltende gesetzliche Regelungen verweisen.

### **Ergänzungsblatt 3 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656 (Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)**

- h) Der Landkreis stellt fest, dass die in der Planzeichnung verwendete Knödellinie im B-Plan das Maß der baulichen Nutzung abgrenzt und erachtet deshalb eine Anpassung der bezüglich dieses Planzeichens benannten Rechtsgrundlage auf § 16 Abs. 5 BauNVO für erforderlich.

#### **Beschluss zu h):**

Grundsätzlich wird seitens der Stadt die im Zusammenhang mit diesem Planzeichen auf dem B-Plan vermerkte Rechtsgrundlage als hinreichend eingeschätzt, da die Planzeichenverordnung hierbei u. a. auf § 16 Abs. 5 BauNVO als „Ermächtigungsgrundlage“ verweist. Zur Klarstellung wird die Erklärung dieses Planzeichens durch den Passus „i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO“ ergänzt.

- i) Der Landkreis empfiehlt, im Hinblick auf die Regelungen in den Nutzungsschablonen im WA3 einen Bezug auf die unter Nr. 4.5 des Textteils geregelte Festsetzung zu dort zulässigen Dachneigungen herzustellen.

#### **Beschluss zu i):**

Der Empfehlung des Landkreises wird in Form eines Verweises auf diese textliche Festsetzung in der Nutzungsschablone gefolgt.

### **3.5 Stellungnahme der Stadtwerke Neustrelitz GmbH**

- a) Die Stadtwerke Neustrelitz GmbH gibt Hinweise zur medienseitigen Erschließung des B-Plan-Gebiets und weist zudem darauf hin, dass für geplante Bepflanzungen entlang der Planstraße ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten ist.

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

Sofern dies noch nicht in der Begründung zum B-Plan enthalten ist, werden die Hinweise dort aufgenommen.

Hinsichtlich der Forderung nach einem Mindestabstand der Bepflanzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist klarzustellen, dass es sich bei den diesbezüglichen Festsetzungen anzupflanzender Einzelbäume um zwingend einzuhaltende Regelungen des B-Plans handelt. Somit müssen diese u. a. bei der Planung neu zu verlegender Leitungen beachtet werden. Demzufolge sind die Ver- und Entsorgungsanlagen so zu planen, dass diese den geforderten Abstand von den geplanten Bäumen einhalten, was angesichts der dafür verfügbaren Flächen ohne weiteres möglich ist.



## **Ergänzungsblatt 1 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656 (Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)**

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

Zum B-Plan-Entwurf 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**

Zum B-Plan-Entwurf wurden die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt: - siehe Anlage: Verteilerliste -.

Vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und von der Stadtwerke Neustrelitz GmbH 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 führt folgende Gründe auf, aus denen der B-Plan nicht realisiert werden sollte: Lebensraumverlust für Mensch, Tier, Pflanzen; Lärm durch die 25 geplanten Eigenheime bzw. die „Großbaustelle“, Entschädigungen, Fachbeitrag Artenschutz. Er regte an, zunächst das Sanierungskataster der Stadt abzuarbeiten.

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

Die Stadtvertretung nimmt die aufgeführten Gründe zur Kenntnis, bewertete sie jedoch nicht als so schwerwiegend, dass deshalb auf das weitere Planverfahren bzw. die damit verfolgten Ziele verzichtet werden soll. Vielmehr wird für die Deckung der der Ausweisung der Bauflächen zugrundeliegenden starken Nachfrage dieser Standort wegen seiner Lage und Vorprägung als besonders geeignet bewertet. Für diese Bedarfsdeckung kommen derzeit keine Standorte infrage, auf denen die Auswirkungen auf die besagten Lebensräume geringer ausfallen würden. Eher muss eingeschätzt werden, dass angesichts nur sehr begrenzt zur Verfügung stehender Alternativflächen bei einem Verzicht auf die Planung mit einem Ausweichen der Interessenten auf Standorte im Umland der Stadt zu rechnen ist. Dies hätte wesentlich größere Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu Folge als bei der vorliegenden Planung. Deren Umweltauswirkungen werden im Verhältnis zu den mit der Planung verfolgten Zielen der Stadtentwicklung als vertretbar eingeschätzt.

Gleiches trifft auf die mit den neu entstehenden Wohngebäuden während der Bauphase und nach Realisierung verbundenen Lärmemissionen bzw. -immissionen zu. Eine nicht vertretbare Beeinträchtigung insbesondere der derzeit vorhandenen Wohnnutzungen ist hierdurch nicht zu erwarten.

Sowohl diesbezüglich als auch aus anderen Gründen ist nicht ersichtlich bzw. zu befürchten, dass aus der Planung Entschädigungsansprüche abgeleitet werden könnten.

Hinsichtlich des Verweises auf den Fachbeitrag Artenschutz ist festzustellen, dass die dort gegebenen relevanten Empfehlungen zur Sicherstellung einer hinreichenden Berücksichtigung der Artenschutzbelange im B-Plan Niederschlag finden.

Der Empfehlung, zunächst das (Bauland-) und Sanierungskataster „abzuarbeiten“, hat die Stadt bereits in der Vergangenheit sehr maßvoll in Form der vorrangigen Nutzung bzw. Aktivierung von Baulücken und sanierungsbedürftigen Gebäude entsprochen. Gerade weil in diesem Kataster keine relevanten Potenziale mehr verfügbar sind, bedarf es u. a. der vorliegenden Planung.

### **3.2 Stellungnahme von ID 2**

- a) ID 2 schlägt in Form von zwei Varianten vor, den Anteil der Grundstücke, auf denen eine Bebauung mit zwei (Voll-)Geschossen möglich ist, trotz der bestehenden Nachfrage nach „Bungalows“ aus ökologischen und stadträumlichen Gründen zulasten der für eine Eingeschossigkeit vorgesehenen Grundstücke zu erhöhen. Damit solle dem durch ihn eingeschätzten Trend eines diesbezüglichen Nachfragewandels insbesondere durch junge Familien aus dem Umland und aus Ballungszentren entsprochen werden. Zudem verweist er auf den aus seiner Sicht entstehenden positiven städtebaulichen Effekt einer „Betonung“ der Ecken bzw. die Bedeutung einer entsprechenden Einfassung des Wohngebiets

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

Den Argumenten und städtebaulichen Ansätzen wird seitens der Stadtvertretung grundsätzlich gefolgt. Inwieweit der vorausgesagte Trend tatsächlich eintritt, ist derzeit allerdings schwer einschätzbar. Festzustellen ist vielmehr, dass ein erheblicher Teil der Interessenten, einschließlich solcher aus dem Umland bzw. aus dem Berliner Raum, eine Bebauung mit dem Bautyp „Bungalow“ bevorzugt. Wenn dem Vorschlag der Verschiebung des Bereichs der zweigeschossigen Bebauung um jeweils zwei Grundstücke uneingeschränkt gefolgt wird, würden für den „Bungalowtyp“ auf den städtischen Flächen maximal 5 der geplanten 16 Grundstücke zur Verfügung stehen. Bei einer Verschiebung des diesbezüglichen Bereichs um beidseitig lediglich ein Grundstück verblieben noch maximal 7 stadteigene Grundstücke, auf denen neben einer anderthalbgeschossigen auch eine Bungalowbebauung möglich ist. Da dies zudem der besagten „Einfassung“ bzw. Betonung der Eckpunkte des Baugebiets im Zusammenhang mit dem Verlauf der Erschließungsstraße städtebaulich noch besser nachkommt, soll der Planentwurf lediglich in dieser Form geändert werden und somit den Vorschlägen von ID 2 nur teilweise gefolgt werden.

### **3.3 Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte**

- a) Der Landkreis äußert Bedenken hinsichtlich der als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gewählten öffentlichen Verkehrsfläche, da deren Höhen derzeit noch nicht feststehen und die Grundstücke somit erst nach abschließender Ausarbeitung der Straßenplanung bebaut werden dürften. Zudem wird empfohlen, den Regelquerschnitt der Straße ebenfalls mit in die Planunterlagen aufzunehmen.

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

Die Bedenken des Landkreises zur Festsetzung des Höhenbezugspunktes sind unbegründet, da tatsächlich sichergestellt ist, dass eine Bebauung der Grundstücke nicht vor Vorlage der Straßenplanung einschließlich der Höhen der Straßenbefestigung erfolgt. Die Erstellung der diesbezüglichen Planung ist bis zum Ende dieses Jahres vorgesehen. Auf deren Grundlage erfolgt dann die erste Erschließungsphase, in der die Planstraße in Baustraßenqualität errichtet wird. Erst danach ist die Errichtung der Wohngebäude möglich, d. h. für deren Planung können exakte Angaben zur Höhe der Erschließungsstraße verwendet werden. Auch weil sich diese Festsetzung im Gegensatz zu einem Bezug z. B. zur Geländehöhe in den bisherigen B-Plänen der Stadt bewährt hat, soll an ihr festgehalten werden.

Die Aufnahme des Regelquerschnitts der Planstraße in die Bauunterlagen wird von der Stadt als nicht erforderlich angesehen. Die diesbezüglichen Ausweisungen in der Planzeichnung und Darlegungen unter Punkt 5.4 der Begründung sind grundsätzlich ausreichend. Sie entsprechen dem Rahmen möglicher Festsetzungen und üblicher Erläuterungen von B-Plänen. Sollte die Erschließungsplanung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits in einer hinreichend abgestimmten Form vorliegen, bestehen allerdings keine Bedenken, den Regelquerschnitt zur Information der Begründung des B-Plans beizufügen.

**Ergänzungsblatt 2 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656  
(Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)**

- b) Der Landkreis weist darauf hin, dass das Gebiet eine eingeschränkte Freigabe als kampfmittelberäumte Fläche hat und empfiehlt eine diesbzügliche abschließende Klärung bis zum Satzungsbeschluss. Zudem fordert er, den Erschließungsträger und die Bauherren auf § 5 KampfmittelVO hinzuweisen.

**Beschluss zu b)**

Wie aus den Darlegungen im letzten Absatz des Punktes 5.5 der Begründung hervorgeht, ist der Stadt diese Thematik bekannt und sie ist bestrebt, eine entsprechende abschließende Klärung bis zum Abschluss des Planverfahrens herbeizuführen. Der Hinweis auf § 5 der Kampfmittelverordnung, in dem das Verhalten beim Entdecken von Kampfmitteln geregelt ist, wird ergänzend in die nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

- c) Seitens der unteren Wasserwirtschaft des Landkreises wird im Zusammenhang mit der Feststellung, dass dem B-Plan-Entwurf kein Konzept für die Niederschlagsentwässerung der Erschließungsstraße vorliegt, darauf hingewiesen, dass für diverse Fälle der Niederschlagswasserableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

**Beschluss zu c)**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Da abschließende Aussagen zur Entwässerung des im Bereich der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers erst im Zuge dieser Planung getroffen werden (können), sind Aussagen dazu im B-Plan bzw. seiner Begründung nicht möglich und auch nicht erforderlich.

- d) Nach Unterlagen der unteren Wasserbehörde befindet sich das Plangebiet in einem Niedermoorstandort bzw. grenzt an diesen an, weshalb erwartet wird, dass es dort zu hoch anstehendem Schichtenwasser kommen kann. Die Ableitung von Schichtenwasser mittels Drainagen wird untersagt, weshalb eine Unterkellerung vermieden werden sollte. Zudem soll die südliche Grünfläche im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

**Beschluss zu d):**

Gemäß der im Auftrag der Stadt Anfang des Jahres durchgeführten Baugrunduntersuchungen steht im Plangebiet grundsätzlich tragfähiger Baugrund an. Bei den entsprechenden Sondierungen, die auf jedem der geplanten Grundstücke erfolgten, wurde Wasser in einer Tiefe zwischen in der Regel 1,30 m und 2,60 m angetroffen. Auch unter Berücksichtigung, dass dieser Wasserstand jahreszeitlichen Schwankungen von bis zu 0,5 m ausgesetzt ist, wird eine Errichtung von Kellern nur unter erhöhtem Aufwand möglich sein. Generell soll dies aber nicht untersagt werden, allerdings der Hinweis der unteren Wasserbehörde entsprechend aufgenommen werden.

Zur südlichen Grünfläche beinhaltet der B-Plan unter der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 Regelungen, nach denen die Fläche erst nach einer Beseitigung des dortigen windbruchgefährdeten Baumbestandes und folgender Ergänzungspflanzung weitestgehend der natürlichen Sukzession überlassen werden soll. Daran soll auch unter dem Gesichtspunkt einer Bestätigung dieser Festsetzung durch die untere Naturschutzbehörde festgehalten werden.

- e) Die untere Naturschutzbehörde (UNB) fordert die strikte Beachtung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenen Vermeidungsmaßnahme in Form einer Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. August) sowie eine nochmalige Kontrolle der Fläche auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien durch eine ökologische Baubegleitung vor einer Baufeldfreimachung ab 15. August.

### **Beschluss zu e):**

Auf die Übernahme der benannten Vermeidungsmaßnahme als textliche Festsetzung wurde bewusst verzichtet, da sie für nicht erforderlich erachtet wird. Ein pauschaler Ausschluss der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.03. bis 15.08. ist anhand der Ergebnisse der durchgeführten Begutachtung des Vorhandenseins von Vogelarten im Plangebiet nicht zu rechtfertigen. Dazu hätten Brutstätten am Boden festgestellt werden müssen, was nicht der Fall ist. Hierfür kommen lediglich Gehölze infrage, die zum einen auf dem Großteil der künftigen Baugrundstücke nicht vorhanden sind und zum anderen ohnehin gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. nicht entfernt werden dürfen. Auf Letzteres wird unter Punkt 5.4 der textlichen Festsetzungen in Form einer nachrichtlichen Übernahme explizit hingewiesen.

Auch ist nicht nachvollziehbar, weshalb vor einer Baufeldfreimachung nach dem 15.08. eine nochmalige fachliche Begutachtung auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien erfolgen soll. Während des den hierfür relevanten Empfehlungen entsprechenden Zeitraums der Untersuchung des Plangebiets auf das Vorkommen dieser Tierarten (Mai bis August 2020) wurden lediglich in einem laut Artenschutzfachbeitrag abgrenzbaren Bereich im Südosten des Plangebiets zwei Ringelnattern sowie eine geringe Zahl von Teichfrösche im an das Plangebiet angrenzenden Teich angetroffen. Der Verlauf der Planstraße wurde daraufhin nach Norden verschwenkt und die Tiefe der Baugrundstücke reduziert (siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 5.5 der Begründung). Zudem stellt dieses Teilgebiet (bis auf einen Einzelbaum im Nordwesten) den einzigen Bereich des Plangebiets dar, auf dem sich innerhalb der Baufelder Gehölzbestand befindet, der ohnehin nicht bzw. nur mit einem entsprechenden Nachweis, dass dieser keine geschützten Arten beheimatet, im vorgenannten Zeitraum entfernt werden darf. Sofern der seitens der Stadt geplante Termin des Baubeginns zur Errichtung der Planstraße vor dem 01.03.2022 nicht gehalten werden kann, wird sie dennoch vor Freimachung der Erschließungsstraße eine nochmalige Begutachtung auf das dortige Vorkommen geschützter Arten vornehmen. Dies ebenfalls jedem privaten Bauherrn mittels einer entsprechenden Festsetzung im B-Plan aufzuerlegen, wird seitens der Stadtvertretung aus den benannten Gründen für nicht gerechtfertigt erachtet.

- f) Seitens der UNB wird gefordert, die zentral gelegene private Grünfläche so zu gestalten und zu pflegen, dass potenziell vorkommende Tierarten dort einen Ausweichlebensraum finden. Im Bereich der südlichen Grünfläche sollen durch geeignete Maßnahmen dortige Ablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen verhindert werden.

### **Beschluss zu f):**

Die unter Nr. 3.2 getroffene Festsetzung entspricht der Empfehlung des Artenschutzfachbeitrags und wird seitens der Stadtvertretung als ausreichend angesehen, um das von der UNB benannte Ziel auf der privaten Grünfläche zu erreichen. Bezüglich der südlichen Grünfläche wird die Stadt im Zuge der Umsetzung des B-Plans prüfen, inwieweit hierfür Maßnahmen infrage kommen.

- g) Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht fordert der Landkreis, die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung aufgelisteter Punkte zu berücksichtigen.

### **Beschluss zu g)**

Hierzu ist klarzustellen, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, womit für Eingriffe kein Ausgleich erforderlich ist. Zudem findet in diesem Verfahren keine förmliche Umweltprüfung in Form einer Abarbeitung des benannten Katalogs dabei zu berücksichtigender Punkte statt. Unabhängig von dieser rechtlichen Tatsache ist unter Verweis auf die entsprechenden Ausführungen unter Punkt 5.5 der Begründung festzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der Aufstellung des B-Plans hinreichend Berücksichtigung gefunden haben. Die Hinweise zum Bodenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sprengen den Umfang möglicher bzw. notwendiger Festsetzungen des B-Plans, zumal sie im Wesentlichen auf grundsätzlich einzuhaltende gesetzliche Regelungen verweisen.

### **Ergänzungsblatt 3 zur Beschlussvorlage VO(S)/2021/656 (Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 69(1)/12-19)**

- h) Der Landkreis stellt fest, dass die in der Planzeichnung verwendete Knödellinie im B-Plan das Maß der baulichen Nutzung abgrenzt und erachtet deshalb eine Anpassung der bezüglich dieses Planzeichens benannten Rechtsgrundlage auf § 16 Abs. 5 BauNVO für erforderlich.

#### **Beschluss zu h):**

Grundsätzlich wird seitens der Stadt die im Zusammenhang mit diesem Planzeichen auf dem B-Plan vermerkte Rechtsgrundlage als hinreichend eingeschätzt, da die Planzeichenverordnung hierbei u. a. auf § 16 Abs. 5 BauNVO als „Ermächtigungsgrundlage“ verweist. Zur Klarstellung wird die Erklärung dieses Planzeichens durch den Passus „i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO“ ergänzt.

- i) Der Landkreis empfiehlt, im Hinblick auf die Regelungen in den Nutzungsschablonen im WA3 einen Bezug auf die unter Nr. 4.5 des Textteils geregelte Festsetzung zu dort zulässigen Dachneigungen herzustellen.

#### **Beschluss zu i):**

Der Empfehlung des Landkreises wird in Form eines Verweises auf diese textliche Festsetzung in der Nutzungsschablone gefolgt.

### **3.5 Stellungnahme der Stadtwerke Neustrelitz GmbH**

- a) Die Stadtwerke Neustrelitz GmbH gibt Hinweise zur medienseitigen Erschließung des B-Plan-Gebiets und weist zudem darauf hin, dass für geplante Bepflanzungen entlang der Planstraße ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten ist.

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

Sofern dies noch nicht in der Begründung zum B-Plan enthalten ist, werden die Hinweise dort aufgenommen.

Hinsichtlich der Forderung nach einem Mindestabstand der Bepflanzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist klarzustellen, dass es sich bei den diesbezüglichen Festsetzungen anzupflanzender Einzelbäume um zwingend einzuhaltende Regelungen des B-Plans handelt. Somit müssen diese u. a. bei der Planung neu zu verlegender Leitungen beachtet werden. Demzufolge sind die Ver- und Entsorgungsanlagen so zu planen, dass diese den geforderten Abstand von den geplanten Bäumen einhalten, was angesichts der dafür verfügbaren Flächen ohne weiteres möglich ist.

## **Verteilerliste Entwurf B-Plan Nr. 69(1)/12-19 „Dr.-Schwentner-Straße“**

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

ID 1

Residenzstadt Neustrelitz

07. April 2021

Eingegangen

Fa  
i  
@R.  
t

Amte für Stadtplanung

6  
Boe.  
08.04.2021

Beh. Öffentlichkeit Bebauungsplan  
Nr. 69(1)12-19 Dr. Schweitzer-Sk.

Werte Damen und Herren,  
der Bebauungsplan sollte aus diesen  
Gründen nicht realisiert werden:

- Lebensraumverlust für Mensch, Tier, Pflanzen
- bei 25 EH Lärm, - Großbaustelle
- Entschädigungen
- siehe Fachbereichs Amtsschutz  
Sanierungsmaßnahmen der Stadt Neustrelitz  
sollte erst abgearbeitet werden!

mit freundlichen Grüßen



Bitte Eingangsbestätigung!

**Axel Zimmermann**

**ID 2**

**Von:**  
**Gesendet:** Dienstag, 9. März 2021 12:57  
**An:** Stadtplanung Stadt Neustrelitz  
**Betreff:** Vorschläge Dr. Schwendtner Str.  
**Anlagen:** Dr-Schwentner-Str-B-Plan-Vorschlag2.pdf; Dr-Schwentner-Str-B-Plan-Vorschlag.pdf

Sehr geehrter Herr Zimmermann;

Anbei erhalten Sie zwei Vorschläge, die wir gemeinsam mit den Grundstücksbewerbern erarbeitet haben.

Um die städtebauliche Situation der Blockrandbebauung zu betonen und einer erhöhten Flächenversiegelung entgegenzuwirken, müssten die südlichen Grundstücke an den Rändern in 2-geschossiger Bauweise formuliert werden.

Trotz der hohen Nachfrage an „Bungalows“ sollte man aus ökologischen und stadträumlichen Gründen diese Anpassung vornehmen.

Des Weiteren wird dieser Trend aus unserer Sicht bald durch eine neue Generation an Nutzerklientel (Junge Familien aus Umland und Ballungszentren) abgelöst.

Deswegen ist es gut, wenn die Stadt auch Grundstücke für diese Bedarfe anbieten kann und man mit dem Angebot die jeweiligen Nutzergruppen nach Neustrelitz bekommt.

Durch die Betonung der Ecken erhält das gesamte Areal einen stabilen städtebaulichen Rahmen.

Die Einfassung des gesamten Wohngebietes wird aufgrund der sehr kleinteiligen, flachen Bebauung von enormer Bedeutung sein.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



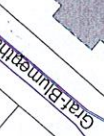
- Entwurf -

Planzeichnung - Teil A



Gemarkung Neustrelitz  
Flur 20

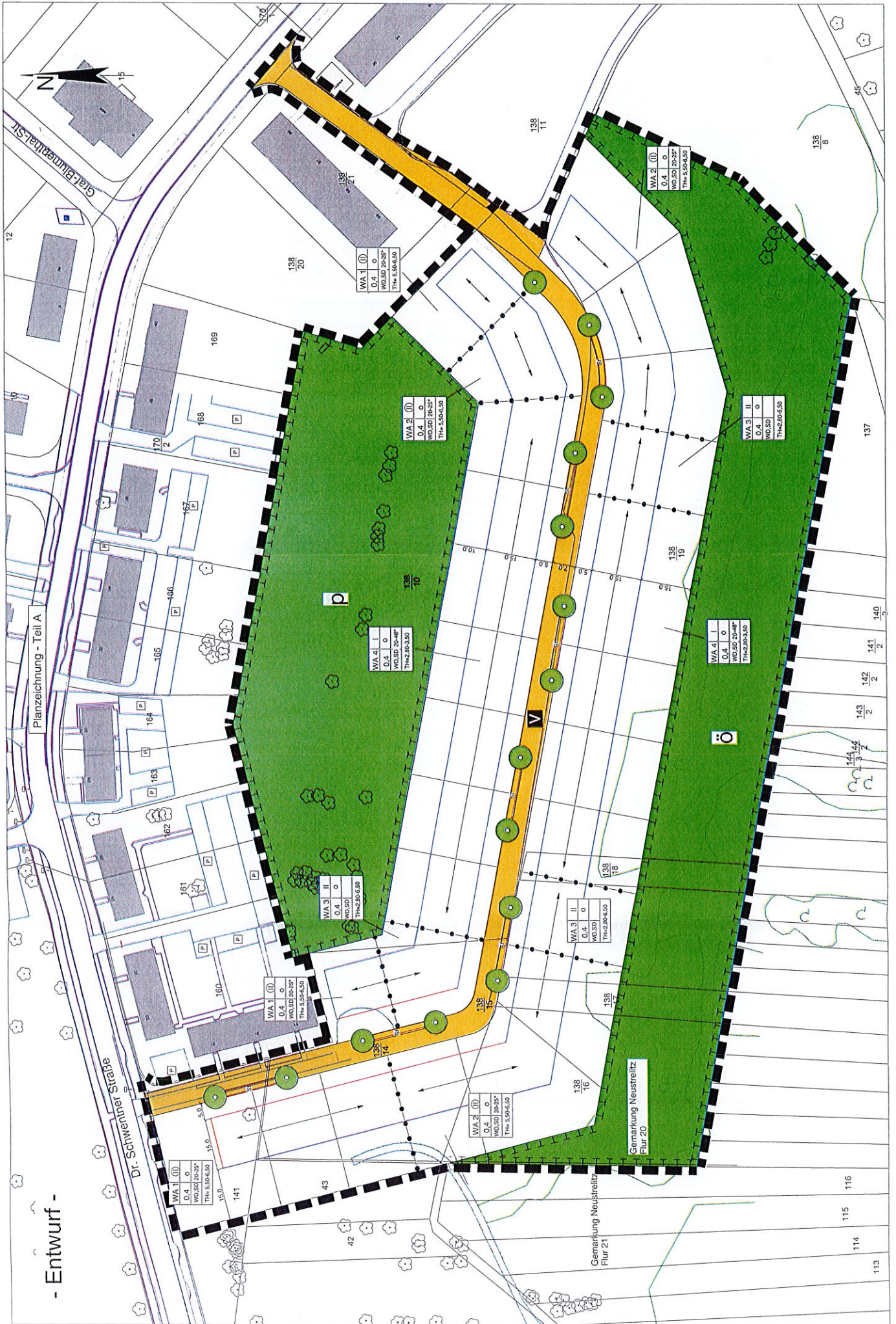
Gemarkung Neustrelitz  
Flur 21





- Entwurf -

Planzeichnung - Teil A



# 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:

Vorwahl

Durchwahl

3.32

0395

57087-2453

Fax: 0395 57087 65965

Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen

Zi

Ihre Nachricht vom

25. Februar 2021

Mein Zeichen

1009/2021-502

Datum

14. April 2021

## **Satzung über den Bebauungsplan Nr.69(1)/12-19 "Dr.-Schwentner-Straße" der Stadt Neustrelitz**

hier: 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 den Bebauungsplan Nr. 69(1)/12-19 „Dr.-Schwentner-Straße“ beschlossen.

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

Mit Schreiben der Stadt Neustrelitz vom 25. Februar 2021 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Februar 2021) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### **I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Zur Deckung der stetigen Nachfrage an Eigenheimstandorten beabsichtigt die Stadt eine ehemals durch die Rote Armee genutzte Fläche im hinteren Bereich der 'Dr.-Schwentner-Straße 14-99' wieder zu aktivieren. Der ehemalige Gebäudebestand an diesem Standort wurde mittlerweile abgebrochen, so dass dieser Bereich aktuell eine potenzielle Fläche für Wohnungsbau darstellt.

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.69(1)/12-19 "Dr.-Schwentner-Straße" der Stadt Neustrelitz sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

#### **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



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

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

Eine landesplanerische Stellungnahme vom 22. 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 Wohnbauflächen mit einer innenliegenden Grünfläche; eine Altlastenverdachtsfläche ist gekennzeichnet.

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 Höhen der **Oberkante des Fertigfußbodens** sowie der **Traufhöhen** wird als Bezugspunkt die das Grundstück erschließende **öffentliche Verkehrsfläche** bestimmt.

Anzumerken ist hierzu, dass diese Verkehrsfläche jedoch noch nicht fertig gestellt ist, somit also die abschließende Höhe der Straße offensichtlich noch nicht abschließend feststeht oder bekannt ist.

In der Realisierung des Wohngebietes würde dies theoretisch bedeuten, dass die einzelnen Grundstücke erst nach zumindest abschließender Ausarbeitung der Straßenplanung bebaut werden dürften.

Auf eine Genehmigung nach **§ 10 StrWG M-V** mache ich in diesem Zusammenhang auch aufmerksam.

Der **Regelquerschnitt** der geplanten Erschließungsstraße sollte ebenfalls mit in die Planunterlagen aufgenommen werden.

## II. Bedenken, Anregungen und Hinweise

1. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird von der Einhaltung der Hydranten Richtlinie ausgegangen. Mit Nutzung des Trinkwassernetzes wird der auch der Löschbedarf gedeckt.

Auf das notwendige Lichtraumprofil durch die geplanten Bäume z. B. für die Fahrzeuge der Feuerwehr wird hingewiesen.

Das geplante Gebiet hat eine **eingeschränkte Freigabe als kampfmittelberäumte Fläche**. Eine abschließende Klärung hierzu sollte bis zum Satzungsbeschluss erfolgen. Der Erschließungsträger und die Bauherren sind dennoch auf § 5 KampfmittelVO hinzuweisen.

2. Seitens der unteren Wasserwirtschaft wird Folgendes angemerkt.

Für die **Erschließungsstraße** des neu geplanten B-Plangebietes liegt dem Entwurf kein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung vor. Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn der Straße in einem gesonderten Verfahren 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: Herr Hauck, Tel. 0395/ 57087-3229, E-Mail: [toni.hauck@lk-seenplatte.de](mailto:toni.hauck@lk-seenplatte.de) ).

Die Versickerung und Nutzung des anfallenden **Niederschlagswassers** auf den Baugrundstücken entspricht den Vorgaben der Wasserbilanzierung nach DWA-A 102 und erfordert in diesem Fall keine gesonderte Betrachtung. Sollte eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung im Sinn §§ 8 und 9 WHG i.V.m. § 5 LWaG M-V durch die Grundstückseigentümer, ist diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Hierzu enthält der Entwurf unter Punkt 5.2 bereits entsprechende Hinweise.

Der südliche Teil des B-Plangebietes befindet sich den Unterlagen der unteren Wasserbehörde nach in einem **Niedermoorstandort bzw. grenzt an diesen an**. In diesen Bereichen kann es zu zeitweise hoch anstehenden Schichtenwasser kommen und zusätzlich schwierige Baugründe vorliegen. Eine Unterkellerung der Wohngebäude sollte dem entsprechend vermieden werden. Die Ableitung von Schichtenwasser mittels Drainagen ist zum Schutz des noch bestehenden aber teilweise degenerierten Moorkörpers untersagt. Die südliche Grünfläche sollte in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleiben.

3. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.

### Artenschutz

Im Verfahren der B-Plan Aufstellung war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (aFB) zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag ist zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag entspricht dem erforderlichen Umfang und kann daher für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten herangezogen werden. Alle durch die Umsetzung des B-Plans betroffenen Artengruppen wurden untersucht und entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die unter Ziffer 4.1 des aFB zusammengefassten Maßnahmen sind weitgehend zur Vermeidung geeignet, das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Strikt zu beachten ist die Vermeidungsmaßnahme Zeitfenster der **Baufeldberäumung**, die ausschließlich außerhalb der Brutzeit (hier: 01. März bis 15. August) erfolgen darf. Vor der Baufeldberäumung ab 15. August ist durch eine beauftragte ökologische Baubegleitung eine nochmalige Kontrolle der Fläche auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien durchzuführen. Diese Kontrolle ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde (Ansprechpartner: Herr Simon, Tel.: 0395/ 57087-3235) abzustimmen.

Entsprechend der Empfehlungen im aFB unter Ziffer 4.2. ist die zentral gelegen private Grünfläche so zu gestalten und zu pflegen, dass potentiell vorkommende Tierarten (hier: insbesondere Reptilien) dort einen Ausweichlebensraum finden können. Die angrenzende öffentliche Grünfläche im südlichen Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben des B-Plans (hier: textliche Festlegung 3.3) im derzeitigen natürlichen Zustand zu belassen (natürliche Sukzession). Es ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass es in dieser Fläche zukünftig zu Ablagerungen (z. B. Grünschnitt u. a.) oder sonstigen Beeinträchtigung kommt.

4. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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.

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.

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.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Falls jedoch 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.

5. 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.

6. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes und des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Neustrelitz.

### III. Sonstiges

#### Allgemeines

Rechtsgrundlagen sind grundsätzlich zu aktualisieren. Auf die Landesbauordnung M-V mache ich insbesondere aufmerksam.

#### Planzeichnung und Zeichenerklärung

- Die in der Planzeichnung verwendete Knödellinie grenzt im konkreten Fall das Maß der baulichen Nutzung ab. Die Rechtsgrundlage ist dahingehend auf § 16 Abs. 5 BauNVO anzupassen.
  
- Die einzelnen WA1 bis WA4 sind mit Nutzungsschablonen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sowie bezüglich der Gestaltungsregelungen versehen. Bei den WA3 werden die Zellen der Nutzungsschablone für die Dachneigungen frei gelassen; eine Regelung gibt es ausschließlich im Teil B – Textliche Festsetzungen unter 4.5.  
Zur Vollständigkeit und Rechtsklarheit sollte bei den WA3 dann zumindest auch der Bezug zu dieser Festsetzung hergestellt werden.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung





Residenzstadt Neustrelitz

09. April 2021

Eingegangen

Wilhelm-Stolte-Straße 90  
17235 Neustrelitz

Telefon 03981 4740  
Telefax 03981 474299

www.stadtwerke-neustrelitz.de  
info@stadtwerke-neustrelitz.de

Stadtwerke Neustrelitz GmbH · Postfach 1233 · 17222 Neustrelitz

Stadtverwaltung Neustrelitz  
Amt für Stadtplanung und  
Grundstücksentwicklung  
W.- Riefstahl- Platz 3  
17235 Neustrelitz

→ 6  
18.04.  
12.04.2021

Stadtwerke  
Neustrelitz



Ihre Nachricht vom	Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
		nm-kl	Fr. Klevenow	(0 39 81) 474 206	2021-04-07

**Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69(1)/12-19 „Dr.- Schwentner- Straße“ in Neustrelitz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem uns vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:  
Das ausgewiesene Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III unserer Versorgungsbrunnen.  
Die Baugrundstücke werden von uns mit Wasser, Strom, Glasfaser und Fernwärme erschlossen.  
Der Anschlusspunkt für die Fernwärme ist am ehemaligen Heizcontainer zwischen den Häusern Dr.- Schwentner- Straße 95 und 96 und am Bereich der Dr.- Schwentner- Straße 20.

Für die Stromversorgung ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Der Standort ist auf dem Flurstück 138/20, auf dem sich bereits ein Abwasserpumpwerk befindet, vorgesehen. Hierzu gab es mit Herrn Maaß vom Amt für Hoch- und Tiefbau eine Begehung vor Ort. Die alte Station wird dann zurückgebaut. Für die Versorgung der Grundstücke werden 2 x NAYY-J 4x150 mm<sup>2</sup> in der neuen Straße verlegt und zwei KVS aufgestellt. Die Standorte der KVS werden im Zuge der Erschließung mit dem Amt für Hoch- und Tiefbau festgelegt.

Eine Versorgung mit TK kann durch uns sichergestellt werden. Die Erschließung erfolgt über die Dr.- Schwentner- Straße.

Für die Dimensionierung der Trinkwasserleitung benötigen wir Angaben zur Höhe des erforderlichen Löschwasserbedarfs. Die Erschließung erfolgt über die Dr.- Schwentner- Straße als Ringschluss.

Für geplante Bepflanzungen entlang der Planstraße ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten.

Bitte stimmen Sie die Erschließung hinsichtlich Planung und gemeinsamer Ausschreibung mit uns ab. Ebenfalls bitten wir Sie die Abwassererschließung mit uns abzustimmen. Beachten Sie bitte bei Ihrer Planung die vorhandene Regenwasserleitung, die zwischen der Dr.- Schwentner- Straße 95 und 96 bis zum Flurstück 138/8 verläuft.

Mit freundlichen Grüßen  
STADTWERKE NEUSTRELITZ GmbH

Werner  
AL Netzmanagement

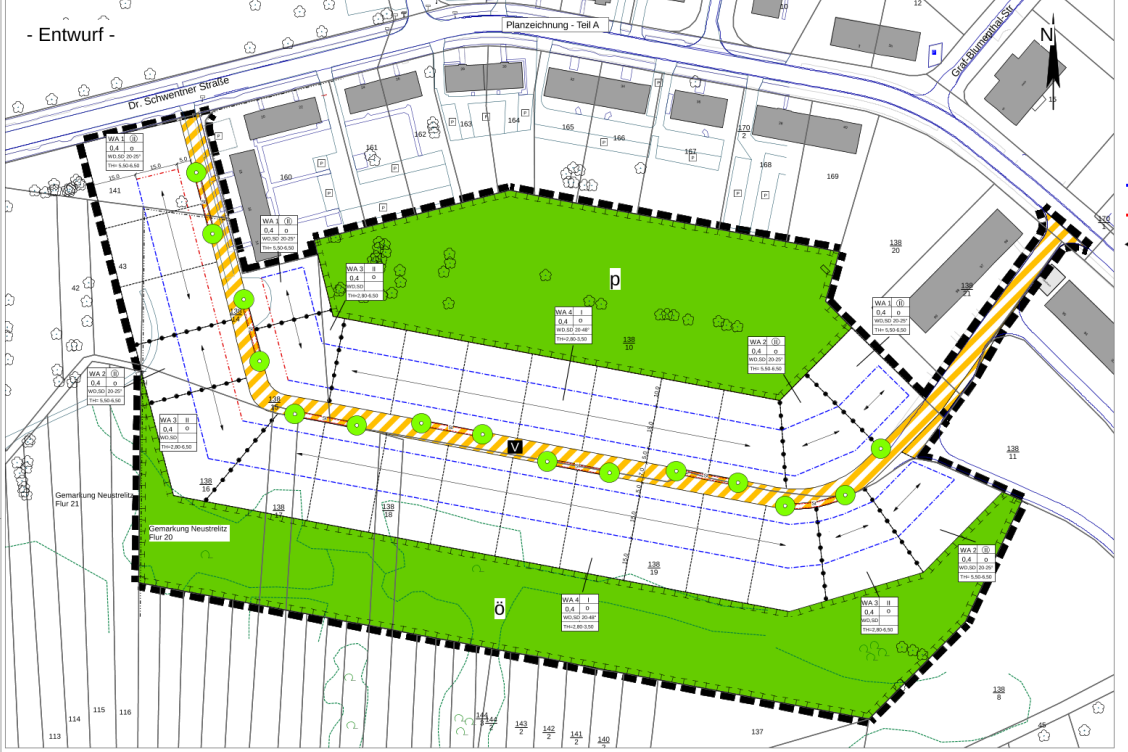
Kolbatz  
AL Netzbetrieb Gas/ Wasser/ Abwasser



# Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 69(1)/12-19 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Dr.-Schwentner-Straße"

Auf der Grundlage des § 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 Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (S.O.BBl. MV S. 334), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (S.O.BBl. MV S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69(1)/12-19 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Dr.-Schwentner-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## - Entwurf -



## Planzeichnungslegung

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - Zeile der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Zeile der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei
  - TH = 2,8 - 6,5 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
  - Bewand, Baulinie, Baugrenze und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- ➡ Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfristung

### Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsfachle besondere Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Verkehrsbedingter Bereich

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- privat
- öffentlich

### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzende Einzelbäume

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 69(1)/12-19 (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 15.14 der Anlage zur PlanV)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO-MV)

- SD Satteldach
- WD Waltdach
- 20 - 48° Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß
- Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen i. B. Befliegung 2006
- Flurgrenzen
- Flurstücksnummer
- 138/10 5,0 Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- geplante Grundstücksgrenzen
- Baum- und Strauchbestand i. B. Befliegung 2011
- Kulturgenze

### Nutzungspläne

Baubetrieb	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachneigung
Minimale	Maximale
Dachneigung	Traufhöhe

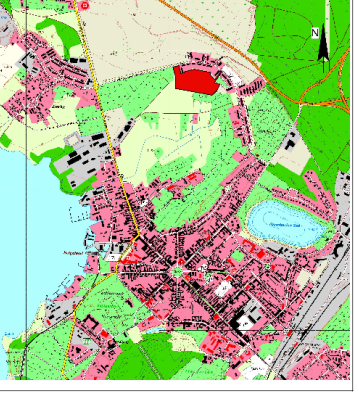
## Teil B - Textliche Festsetzungen (Entwurf)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
  - 1.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude darf maximal 50 cm betragen. Überschreitungen um bis zu 20 cm können ausnahmsweise zugelassen werden.
  - 1.3 Von der festgesetzten Traufhöhe können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10% betragen, ausnahmsweise zugelassen werden.
  - 1.4 Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Höhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
2. Überbaubare Grundstücksflächen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstellflächen
  - 2.1 Die Baulinien dürfen durch untergeordnete Gebäudeeile, die nicht mehr als 20% der Baukörpergröße des Hauptgebäudes umfassen, um bis zu zweifacher Meterüberschreitung werden. Ein Zurücktreten von der Baulinie um maximal einen Meter ist zulässig, wenn ein markanter Gebäudeteil auf der Baulinie errichtet wird. Markant ist ein Gebäudeteil, wenn mindestens 50% des Hauptgebäudes über die gesamten Vollgeschosse auf der Baulinie errichtet werden.
  - 2.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Nebenanlagen und Stellflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. vorderer Baugrenze unzulässig.
  - 2.3 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und gegebenenfalls mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Außenabstrahle und ohne Feuerlöcher 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 Abstandsflächen zulässig. Bei den vorgeordneten Garagen ist dies je Grundstück nur an einer Grundstücksgrenze zulässig. Dabei muss die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 BauO-MV oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschleppwand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 BauO-MV ausgeführt sowie das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerfesten 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 einzuhaltenden Abstandsfläche anzusetzen.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 3.1 Auf den Grundstücken ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbäumchen zu pflanzen. Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die der Berechnung der zulässigen zu bebauenden Grundfläche zugrunde zu legen ist. Vorhandene, erhaltenswürdige Bäume können auf die Anzahl der nach Satz 1 neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die zu pflanzenden Bäume im Bestand erhaltenen Bäume sind vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für aus natürlichen Gründen abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres nach Abschlagung oder nach dem natürlichen Absterben, die gemäß Satz 1 festgesetzte Anpflanzung von Bäumen spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ein Jahr nach Aufnahme der Hausnutzung anzusetzen.
  - 3.2 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten privaten Grünflächen ist zweimal jährlich zu mähen, wobei die Mahldügel abgetragen werden soll oder zu beweideten und ansonsten der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
  - 3.3 Auf den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen Grünflächen soll nach Beseitigung von gegenwärtig und künftig windbruchgefährdetem Baumbestand (vorrangig in Form der bestenwertigen Pappeln) eine standortgerechte Ergänzungspflanzung mit insektenfreundlichen Gehölzen erfolgen. Im Anschluss soll diese Fläche weitestgehend der Sukzession überlassen werden.
  - 3.4 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.
4. Örtliche Bauvorschriften i. § 86 LbauO-MV zur Gestaltung und zu Abstandsflächen
  - 4.1 Die baulichen Anlagen sind mit vertikalen Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Pastellfarben auszuführen. Für untergeordnete Fassadenteile und Garagen/Nebenanlagen können auch andere Materialien und Farben verwendet werden.
  - 4.2 Die straßenseitigen 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 geschlossenen Raster zu setzen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die Fenster in Achsen übereinander bzw. in Symmetrie zur Fassadengliederung anzuordnen.
  - 4.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit vertikalen Fassaden mit mehr als 30° Grundfläche sind mit roten oder anthrazitfarbenen Eindeckungen auszubilden. Alternativ oder ergänzend sind die Begrünung von Dächern sowie das Anbringen von Materialien zur Nutzung der Solarenergie zulässig. Aufstellungen von dachseitigen Anlagen sind in Form von straßenfacingen Giebeln dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachfläche ausmachen und müssen zum Ortsgang einen Nachbarn ab mindestens 2 m einhalten.
  - 4.4 Die in WA 1 festgesetzte Dachneigung kann ausnahmsweise bis auf maximal 45 Grad überschritten werden.
  - 4.5 Für die Hauptgebäude in WA 3 wird als zulässige Dachneigung bei zwei Vollgeschossen 20 - 25 Grad und bei einem Vollgeschoss 20 - 48 Grad festgesetzt.
  - 4.6 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Heckengrünanlagen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe oder aus transparent gestalteten Holz- oder Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) bis 1,20 m zulässig.
  - 4.7 Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 4.1 bis 4.3 können neben dem dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Nachrichtliche Übernahmen

## Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, die Grundstücksgrenzen und zulässige Zeugen, die den Wert des Bodenschatzes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erfährt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

**NEUSTRELITZ**  
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 69(1)/12-19 „Dr.-Schwentner-Straße“  
Entwurf M 1: 750  
Stand: Februar 2021



## Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren)

1. Die Stadtvertretung hat am 12.12.2019 beschlossen, dass für einen Teilbereich des mit Beschluss vom 16.08.2012 zur Aufstellung vorgemerkten Bebauungsplans (B-Plan) Dr.-Schwentner-Straße – westlicher Teil das beschleunigte Verfahren nach § 12a BauGB angewendet werden soll. Dabei ist am 18.01.2020 ursprünglich im „Straßenzug Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan ohne Durchführung einer Umwidmung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Anfr. zur Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung untersuchen und bis zum 14.02.2021 dazu äußern kann.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung erfolgte vom 26.02. bis einschließlich 01.04.2021 mittels Möglichkeit der Einsichtnahme in die Entwurfsunterlagen im Internet unter der Adresse www.neustrelitz.de („Bürgerbeteiligung zu städtischen Planungen“) sowie in der Neustrelitzer Stadtverwaltung, W.-Riefstahl-Platz 3 (Stadthaus), wobei letzteres aufgrund der pandemiebedingten Schließung des Stadthauses für den allgemeinen Besucherverkehr sowie zur Gewährleistung der Einzelmaßnahmen zur Eindämmung der Infektionen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich war. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich (per Post oder per E-Mail) sowie aus dem benannten Grundstück in Zusammenhang mit der Pandemiekontrolle nach vorheriger Terminvereinbarung mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.02.2021 im „Straßenzug Echo“ öffentlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 25.02.2021 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am .....  
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.02.2021 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 06.04.2021 gebeten.  
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am ..... behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
6. Die Stadtvertretung hat am ..... den B-Plan als Satzung beschlossen.  
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
7. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KvM-V) am ..... der Kommunalaufsicht angelegt.  
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung über den B-Plan „Dr.-Schwentner-Straße“ wird hiermit ausgefertigt.  
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
9. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Straßenzug Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Einhaltung der Verteilung von Verfahren- und Formvorschriften nach BauGB und KvM-V und von Maßregeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KvM-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
10. Der von der Satzung erstellte katastermäßige Bestand der Flur 20 und der Flur 21 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß-erfolgte, da die automatisierte Lagenrichtigkeit durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neubrandenburg, Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

# **Stadt Neustrelitz**

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 69(1)/12-19  
„Dr.-Schwentner-Straße“**

Entwurf

Stand: Februar 2021

## **Gliederung**

	Seite
1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans	3
2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren	3
3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung	4
4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlagen	4
5. Grundzüge der Planung	
5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	7
5.4 Verkehrsflächen/ Stellflächen/ medienseitige Erschließung	8
5.5 Umweltschutz/ Grünordnung	9
5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	10
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	11
6. Realisierung der Planung	11
7. Flächenbilanz	12

Anlage: Fachbeitrag Artenschutz

## 1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 16.08.2012 beschlossen, einen B-Plan für das Gebiet „Dr.-Schwentner-Straße - westlicher Teil“ aufzustellen. Insbesondere aufgrund einer nicht absehbaren Klärung von Grundstücksverhältnissen bzw. -ankäufen musste Ende 2019 festgestellt werden, dass eine Entwicklung des von diesem Aufstellungsbeschluss erfassten Gesamtgebiets derzeit ohne absehbare Erfolgsaussichten ist. Aus diesem Grund wurde am 12.12.2019 beschlossen, das Planverfahren (vorerst) nur für den vom Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans erfassten Teilbereich durchzuführen und dafür das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Grundstückseigentümer der vom B-Plan erfassten Flächen sind die Stadt und die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH. Eine Vermarktung der zu erschließenden Flächen ist daher nach Schaffung des Baurechts kurzfristig möglich. Damit soll und kann der gegenwärtig äußerst starken Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken in einem absehbaren Zeitraum nachgekommen werden.

Die Lenkung dieser Nachfrage nach Eigenheimstandorten auf diesen stadträumlich dem Stadtteil Neustrelitz/Innenstadt zugeordneten Bereich ermöglicht eine den Grundsätzen der Innenentwicklung folgende Nutzung bereits vorhandener infrastruktureller Angebote bzw. Gegebenheiten. Damit wird unter anderem dem im Leitbild der Stadt verankerten strategischen Ziel der Konzentration der baulichen Entwicklung der Stadt auf in die Stadtstruktur integrierte Standorte entsprochen.

Mangels anderer baurechtlicher Alternativen ist hierfür die Erarbeitung eines B-Plans erforderlich.

## 2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren

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)

Auf der Grundlage der Regelungen des § 13a BauGB wurde für die Aufstellung des B-Plans das beschleunigte Verfahren angewendet. Dies fußt auf dem Sachverhalt, dass mit ihm eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Stadt verbunden ist. Sie stellt sich als Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen sowie Nachverdichtung gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB dar.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird zudem durch den Aspekt gestützt bzw. ermöglicht, dass die lt. B-Plan mögliche Gesamtgrundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit dem B-Plan kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Die mit ihm seitens der Stadt bezweckten Vorhaben fallen weder unter die dazu getroffenen Regelungen der Anlage 1 des UVP-Gesetzes noch unter das diesbezügliche Landesrecht. Ebenso kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des B-Plans zur Art und zum Maß der Nutzung sowie zur verfügbaren bebaubaren Grundstücksfläche nicht ermöglichen, dass hier ein derartiges Vorhaben realisiert werden könnte.

Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen, auf die vorliegende Planung zu. Derartige Gebiete befinden sich nicht in einem Umgebungsbereich zum Plangebiet, in dem entsprechende Beeinträchtigungen vermutet werden müssen.

- 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 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

### **3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung**

Das Plangebiet befindet im Norden des Stadtteils Neustrelitz/Innenstadt. Es liegt südlich und teilweise westlich der Dr.-Schwentner-Straße bzw. der dortigen Wohnhäuser Nr. 14 bis 40 und 96 bis 99.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 138/10 und 138/14 bis 138/19 der Flur 20 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 43 und 141 der Flur 21 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 4,37 ha.

Das Plangebiet wurde bis August 1993 im Zusammenhang mit dem nordwestlich gelegenen vormaligen Kasernengelände gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücken als Wohnstandort der Angehörigen der Roten (sowjetischen) Armee genutzt, auf dem neben Wohngebäuden in Plattenbauweise und die das Gebiet erschließende Straße auch Einzelhandels- und gastronomische Einrichtungen sowie eine Schule und (am südlichen Rand des Plangebiets) ein Sportplatz anzutreffen waren. In den Jahren 2002/2003 erfolgte der Abriss der Gebäude, seitdem stellt sich das Gelände als Brachfläche dar. Im südlichen und teilweise auch im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich Baum- bzw. Gehölzbestand, der zum Großteil ohne erkennbare Ordnung durch die Angehörigen der Roten Armee angepflanzt wurde.

Aus den Ergebnissen einer im Januar 2021 durchgeführten Baugrunderkundung und partiell im Bereich der vormaligen Bebauung erfolgter Kontrollschürfen muss geschlussfolgert werden, dass (aufgrund dabei aufgefundener Bauschuttreste) das Abbruchmaterial nicht vollständig beraumt wurde. Zudem muss angenommen werden, dass die vormals vorhandenen Wege bzw. die das Gebiet erschließende Straße nicht (komplett) zurückgebaut wurden.

### **4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage**

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan = vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

Für die Stadt Neustrelitz liegt seit dem 13.12.2003 ein wirksamer F-Plan vor. In ihm ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Die Festsetzungen des B-Plans zu den künftigen Baugebietsflächen und den Grünflächen folgen nicht exakt diesen Darstellungen, d. h., es kommt hier zu geringfügigen Abweichungen. Allerdings wird damit den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht widersprochen, da die vorliegende Planung hinsichtlich der Gewichtung der Wohn- und Grünflächen den Darstellungen des F-Plans grundsätzlich entspricht.

Ob dies dennoch zumindest parallel zur Aufstellung des B-Plans eine förmliche Änderung des F-Plans erfordert hätte, kann dahingestellt bleiben, weil aufgrund des für die Erarbeitung der B-Plan-Änderung in Anwendung gebrachten beschleunigten Verfahrens hierauf verzichtet werden kann. Der F-Plan wird vielmehr den Festsetzungen des B-Plans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Nicht zuletzt auch deshalb, weil es sich dabei um relativ geringfügige Abweichungen handelt, ist sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Berichtigung nicht beeinträchtigt wird. Es kann also festgestellt werden, dass der B-Plan den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz entspricht.

Aufgrund der vormaligen Nutzung durch die sowjetischen Streitkräfte wurde der Bereich des Plangebiets, wie im Übrigen auch das umliegende, bereits seit vielen Jahren zivil genutzte Gebiet, im F-Plan als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können“ gekennzeichnet. Hierzu wird unter Punkt 5.5 näher eingegangen.

Auf der Grundlage der Regelungen des unter Punkt 2 a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Aufstellung des B-Plans abzuleiten. Vielmehr kommt die vorliegende Planung den Zielen des LEP nach, bei der Siedlungsentwicklung Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen und die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung flächensparenden Bauens auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Eine weitere wichtige Planungsgrundlage, die zwar bezüglich der rechtlichen Verbindlichkeit nicht den Status der Vorgenannten hat, sich jedoch als Handlungsanleitung für die weitergehende städtebauliche Planung der Stadt versteht, ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neustrelitz (ISEK), welches zuletzt im Jahr 2016 fortgeschrieben wurde. Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt, folgt der B-Plan dem strategischen Entwicklungsziel des in ihm verankerten Leitbildes der Stadtentwicklung hinsichtlich der Konzentration der baulichen Entwicklung der Stadt auf in die Stadtstruktur integrierte Standorte. Zudem werden die Ergebnisse der auf der Grundlage der Ermittlung des künftigen Bedarfs an Wohnraum bzw. -flächen in der Fortschreibung des ISEK prognostizierten Wohnungsmarktentwicklung mit dem B-Plan entsprechend berücksichtigt. Diesbezüglich ist allerdings angesichts der aktuellen Nachfragesituation festzustellen, dass die damalige Einschätzung, wonach sich der Bedarf an zusätzlichen Eigenheimgrundstücken eher moderat entwickeln wird, angesichts der aktuell stark steigenden Nachfrage korrigiert werden muss. Dies ist im Zuge einer noch in diesem Jahr beabsichtigten weiteren Fortschreibung des ISEK in Form einer (aktualisierten) Wohnungsmarktstrategie vorgesehen.

## **5. Grundzüge der Planung**

### **5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept**

Grundsätzlich wird, wie bereits ausgeführt, mit dem B-Plan das Ziel verfolgt, weitere Potenziale für den Wohnungsbau und hierbei vorrangig für den Eigenheimsektor zu aktivieren. Sowohl die Erschließung als auch die neu geplante Struktur der Bebauung nimmt dabei Bezug auf die an das Plangebiet nördlich und teilweise östlich angrenzende Bestandssituation. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur wurde es in insgesamt vier Teilgebiete (WA 1 bis WA 4) gegliedert. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 soll mit der dort geplanten Errichtung von Gebäuden in Stadtwillen- bzw. Stadthauscharakter städtebaulich angemessen der vorhandenen Bebauung an der Dr.-Schwentner-Straße entsprochen werden. Gleichzeitig soll damit sowohl der Nachfrage nach derartigen Gebäudetypen nachgekommen als auch unter dem Gesichtspunkt der weitmöglichen Minimierung des Flächenverbrauchs eine mit dieser Bauform mögliche flächensparende Bebauung ermöglicht werden. Da allerdings auch die derzeit vorrangige Nachfrage nach einer Eigenheimbebauung mit Gebäuden im sogenannten Bungalowstil sowie in anderthalbgeschossiger Bauweise berücksichtigt werden muss, insbesondere um dem anderenfalls drohenden Ausweichen der potenziellen Bauherren auf das Umland der Stadt entgegenzuwirken, werden entsprechende Möglichkeiten im WA 4 geschaffen. Das WA 3 wiederum soll zwischen den vorgenannten Gebieten vermitteln und somit einen städtebaulich akzeptablen „Übergang“ zwischen Ihnen gewährleisten.

Die die künftigen Baugrundstücke erschließende Straße führt die Trassierung der bereits zur Erschließung der jeweils beidseitig an das B-Plan-Gebiet angrenzenden bestehenden Wohngebäude errichteten Verkehrswege fort und sorgt mit ihrer Führung für eine annähernde „Spiegelung“ der städtebaulichen Situation entlang der nördlich gelegenen Dr.-Schwentner-Straße. Dabei folgt sie weitestgehend der vormaligen Trasse der dieses Gebiet in Zeiten der Nutzung durch die sowjetischen Streitkräfte durchquerenden Erschließungsstraße.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß den vorgenannten grundsätzlichen Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebiets wurde die Art der baulichen Nutzung in beiden Teilgebieten als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies stellt sicher, dass in dem Gebiet die Wohnnutzung Vorrang hat, schließt aber nicht die Integration von nicht störenden (klein-)gewerblichen Nutzungen aus. Dies ermöglicht auch, dass neben freiberuflich Tätigen auch z. B. ein selbständiger Handwerker, sofern er lediglich einen das Wohnen nicht störenden, allerdings über die Versorgung des Nahbereichs hinausgehenden Kleinbetrieb innehat, hier beispielsweise in seinem Wohngebäude (ausnahmsweise) auch die erforderlichen Büroräume vorsehen kann und entsprechende Lager- bzw. Stellflächen auf dem Grundstück errichten dürfte. Derartige (verträgliche) Nutzungsmöglichkeiten entsprechen den aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtplanung, sodass entsprechende Einschränkungen der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenso nicht erfolgten wie die eventuell alternativ infrage kommende Festsetzung eines reinen Wohngebiets

Hinsichtlich des konkreten Umfangs (bzw. Maßes) der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke entspricht die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dem in § 17 BauNVO geregelten Höchstmaß. Angesichts der geplanten Grundstücksgrößen war es nicht erforderlich, dieses Nutzungsmaß zu reduzieren. Damit jedoch auch dem Schutz des Bodens vor übermäßiger Versiegelung Rechnung getragen wird, wird die gemäß § 19 BauNVO maximal mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen so begrenzt, dass höchstens 50 % des jeweiligen Grundstücks baulich genutzt werden kann, was ohne diese Begrenzung bis auf einen Anteil von 60 % möglich gewesen wäre (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Die Festsetzung der zwingend oder maximal zulässigen Vollgeschosse folgt den unter Punkt 5.1 bereits ausgeführten Grundzügen bzw. konzeptionellen Hintergründen der Planung.

Damit einher geht die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen der Traufhöhen. Sie sollen sicherstellen, dass durch ein eventuelles „Ausreizen“ der in der LBauO M-V enthaltenen Definition des Begriffs des Vollgeschosses die städtebaulichen Ziele bzw. Absichten z. B. durch die Ausbildung von übermäßigen Drempeln nicht unterlaufen werden. Vor dem gleichen Hintergrund wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 eine maximale Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt, wobei geringfügige Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden sollen und somit durch eine entsprechende Ausnahme geregelt werden. Entsprechendes trifft auf die vorgenannten Festsetzungen zur Traufhöhe zu, für die Über- bzw. Unterschreitungen bis zu 10 % in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführung des Gebäudes noch städtebaulich vertretbar sein können und deshalb eine darauf bezogene Ausnahmeregelung unter Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen ebenfalls aufgenommen wurde.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben wurde die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt (textliche Festsetzung Nr. 1.4), weil von diesen Flächen die betreffenden Gebäudehöhen und damit die städtebauliche Wirkung der Bebauung vorrangig wahrgenommen wird.



### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des B-Plans ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig, wonach die Errichtung der Hauptgebäude die Beachtung von Grenzabständen erfordert. Dahinter steht das Ziel der diesbezüglichen Anpassung der Bebauung des Plangebiets an dessen Umgebung, in denen weder Gebäudelängen von mehr als 50 m noch einseitig (halboffen) oder sogar beidseitig (geschlossen) an die jeweilige Grundstücksgrenze errichtete Gebäude anzutreffen sind. Dies schließt allerdings nicht die Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern aus, sofern diese die Länge von 50 m nicht überschreiten.

Ausgenommen von den mit der Festsetzung der offenen Bauweise verbundenen einzuhaltenden Abstandsflächen wurden mittels textlicher Festsetzung Nr. 2.3 mit dem Hauptgebäude einzig über eine gemeinsame Außenwand verbundene und somit in das Hauptgebäude integrierte Garagen, die auf einer Grundstücksgrenze bzw. im mindestens 3 m betragenden Abstandsbereich errichtet werden sollen. 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 Landesbauordnung 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 M-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 muss. 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 eine 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 flächensparenden 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 (textliche Festsetzung 1.2) 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..

Zur Sicherstellung eines den städtebaulichen Anforderungen entsprechenden Anschlusses der neu geplanten Gebäude an die entlang der Dr.-Schwentner-Straße vorhandene Bebauung wurde es als erforderlich erachtet, in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 im Westen des Plangebiets die überbaubaren Grundstücksgrenzen straßenbegleitend durch Baulinien zu markieren, woraus sich die Ausbildung entsprechender Baufluchten zwischen den einzelnen Gebäuden bzw. Grundstücken ergibt. Diese nehmen Bezug auf das Bestandsgebäude Dr.-Schwentner Str. 14 – 18 bzw. dessen Abstand zu den relevanten straßenseitigen Grundstücksgrenzen. Um diese städtebauliche Ordnung und Harmonie nicht gefährdende vor- bzw. zurücktretende Gebäudeteile noch zu ermöglichen, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 geregelt, dass Gebäudeteile wie z. B. Erker und Eingangsbereiche um bis zu einem Meter vor die Baulinien treten dürfen. Ein Zurücktreten von der Baulinie ist aus dem gleichen Grund um bis zu einem Meter zulässig, wenn ein markanter Bauteil, also mindestens 50 % des Hauptgebäudes über die gesamten Vollgeschosse, auf der Baulinie errichtet wird.

Für die städtebauliche Ordnung im übrigen Plangebiet wurde es als ausreichend erachtet, ausschließlich Baugrenzen festzusetzen. Dabei hat die straßenseitige Baugrenze zur Planstraße in der Regel einen Abstand von 5 m, um eine den ausreichend tiefen Grundstücken angemessene von der Straße zurücktretende Bebauung sicherzustellen, was ebenso der in der Umgebung des B-Plans anzutreffenden Situation entspricht.

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. vorderer Baugrenze sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 Garagen, Stellflächen oder Nebenanlagen unzulässig, damit sowohl die oben dargelegte städtebauliche Ordnung nicht gestört wird als auch ein von (hoch-)baulichen Anlagen und Fahrzeugen freier Vorgartenbereich gewährleistet ist. Für den (nur einmal auftretenden) Fall, dass die Baugrenze näher als fünf Meter an die Straße heranführt, wurde zudem geregelt, dass Garagen einen Mindestabstand von ebendiesen fünf Metern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten müssen, um sicherzustellen, dass vor ihnen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt.

Mit der auf 15 m begrenzten Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich zum einen ausreichende Spielräume für die Bebauung der Grundstücke mit den nur in diesem Bereich zulässigen Hauptgebäuden. Zum anderen wird damit das Ziel verfolgt, hinreichend große, zusammenhängende Grün-/ Gartenbereiche im hinteren Teil der Grundstücke zu gewährleisten.

Die Stellung des Hauptbaukörpers wurde grundsätzlich ebenfalls in Anlehnung an die die Umgebung des Plangebiets prägende straßenbegleitende Bebauung parallel zur Straße festgesetzt. Je nach Gebäudeplanung kann dies jedoch auch bedeuten, dass die Firstausrichtung markanter als die längenbezogene Stellung des Hauptbaukörpers ist, sodass dies als Alternative in die Legende aufgenommen wurde. Entscheidend ist die straßenbegleitende Wirkung des Gebäudes.

#### **5.4 Verkehrsflächen/ Stellflächen/ medienseitige Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke soll über eine neu zu errichtende, von der Dr.-Schwentner-Straße im Bereich zweier bereits bestehender Einmündungen abzweigende Straße in einer Breite von sieben Metern erfolgen. Diese Straße soll verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich gewidmet werden, sodass keine Trennung in Fahrbahn- und Gehwegbereiche erfolgt. Wechselseitig wurden hier straßenbegleitende Stellflächen festgesetzt. Deren Längen berücksichtigen eventuell in diesem Bereich anzulegende Grundstückszufahrten, d. h. dass auch bei zwei dortigen künftigen Zufahrten jeweils noch zwei Stellplätze errichtet werden könnten, sodass insgesamt mindestens 14 Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung stehen. In Verbindung mit der Einfassung dieser Stellplätze durch jeweils zwei Bäume wird durch die wechselseitige Anordnung dieser Flächen die bezweckte Verkehrsberuhigung der Straße unterstützt.

Angesichts der in der Dr.-Schwentner-Straße und zum Teil (im Bereich der nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets bestehenden Gebäude) bereits in der Trasse der geplanten Erschließungsstraße befindlichen Abwasseranlagen sowie Wasser-, Strom- und Gasleitungen sowie Glasfaserkabel ist die medienseitige Erschließung des Gebiets in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen grundsätzlich gesichert. Näheres hierzu wird im Rahmen der Abstimmung des Entwurfs mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH als Betreiberin dieser Medien geklärt.

## **5.5 Umweltschutz / Grünordnung**

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt und deshalb das beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wurde, 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. Eine Lärmbelastung innerhalb des Gebiets, die über die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verankerten Orientierungswerte hinausgeht, kann wegen des zusätzlich zu erwartenden geringen Anliegerverkehrs sowie aufgrund der Entfernung der Baugrundstücke bzw. -felder zur ohnehin nur mäßig befahrenen Dr.-Schwentner-Straße ausgeschlossen werden.

Unmittelbar von der Planung ausgehende Beeinträchtigungen betreffen aufgrund der geplanten baulichen Nutzung und damit verbundenen Flächenversiegelungen seit dem Abbruch der vormaligen Bebauung unbebaute Flächen. Zu Klärung, ob damit 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. Dabei wurden hinsichtlich am Boden lebender geschützter Arten (insbesondere Amphibien und Reptilien) im Juli zwei Ringelnattern im südöstlichen Bereich des Plangebiets und in dem dort südöstlich angrenzenden Teich, also außerhalb des Plangebiets, eine geringe Anzahl von Teichfröschen beobachtet. Hinsichtlich weiterer geschützter Arten wurde das Vorkommen verschiedener Vogelarten festgestellt. Darüber hinaus wurden verschiedene Insektenarten angetroffen. Vor diesen Hintergründen wurde zum einen der in dem der Untersuchung zugrundeliegenden Vorentwurf enthaltene Straßenverlauf im südöstlichen Abschnitt weiter nach Norden verschwenkt und zugleich die Tiefe der geplanten Grundstücke südlich der Straße um fünf Meter reduziert. Dadurch wurde sowohl der Abstand zu dem südöstlich gelegenen Teich als auch zu dem südlichen Gehölzbestand vergrößert. Der damit nur in geringem Umfang auf den künftigen Grundstücken befindliche Gehölzbestand befindet sich in der Regel außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Da es sich hierbei überwiegend wie auch im südlich an die Grundstücke angrenzenden Bereich um (bruchgefährdete) nicht gesetzlich geschützte Pappeln handelt, ist dennoch deren Fällung vorgesehen. Diese darf jedoch nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, worauf in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 5.4 in Form eines Verweises auf die entsprechenden Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen wird.

Da es zudem mittels der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Nr. 3 der textlichen Festsetzungen neben den dort getroffenen Regelungen zu Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen außerhalb der Baugrundstücke kommt, kann eingeschätzt werden, dass die mit der Planung verbundenen Veränderungen des gegenwärtigen Naturraums vertretbar sind und in hinreichendem Maße minimiert werden.

Neben der bereits unter Punkt 5.2 dargelegten Begrenzung des Versiegelungsgrades der Bebauung und der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzung von Bäumen im Straßenraum, für die eine besonders insektenfreundliche Art (Ahorn oder Winterlinde) gewählt wird, wird dies auch durch die Festsetzung der Flächen, auf denen die vorgenannten Maßnahmen geregelt wurden, als Grünflächen untermauert bzw. sichergestellt.

Ergänzend dazu wird unter Nr. 3.4 der textlichen Festsetzung geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vorrangig zur Versickerung gebracht werden soll, sodass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient.

Dass eine entsprechende Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, haben im Januar 2021 durchgeführte Baugrunduntersuchungen bestätigt. Im Zuge dieser Erkundungen und parallel dazu punktuell erfolgter Schürfen ergaben sich bis auf teilweise angetroffene Bauschuttreste, offensichtlich als Überbleibsel der Anfang der 2000-er Jahre erfolgten Abbrüche, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von für die entsprechenden Schutzgüter schädlichen Bodenverunreinigungen. Dies war auch aufgrund der vormaligen zwar militärischen, dabei aber lediglich zu Wohnzwecken erfolgten Nutzung des Standorts nicht zu erwarten, was sich ebenfalls bei der Reaktivierung der Wohnbebauung bzw.-grundstücke im Umfeld des Plangebiets bestätigt hat. Dass der Bereich u. a. des Plangebiets dennoch im F-Plan der Stadt als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können“ unter der (Standort-)Nummer 3.2 gekennzeichnet wurde, resultiert aus seiner Klassifizierung als Altstandort im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Im Erläuterungsbericht zum F-Plan hieß es hierzu: „Die mit den Nummern 3.1 bis 3.5 gekennzeichneten Flächen stellen ebenfalls Altstandorte dar, wobei diese Einstufung auf der vom Landesamt für Katastrophenschutz vorgenommenen Klassifizierung als kampfmittelbelastete Bereiche beruht.“ Somit bezieht sich der „Altlastenverdacht“ lediglich auf eine eventuelle Munitionsbelastung des Gebiets. Dabei wurde jedoch unbeschadet der konkreten Nutzung das gesamte ehemalige „Kasernengelände“ mit dieser Kennzeichnung versehen, wobei grundsätzlich nur der nördlich der Dr.-Schwentner-Straße gelegene Bereich im eigentlichen Sinne militärisch genutzt und auch entsprechend eingezäunt und gesichert war. Der vom Plangebiet erfasste Teil war hingegen auch für Nichtangehörige der Streitkräfte frei begehbar, was ebenfalls nicht darauf schließen lässt, dass hier mit Munitionsfunden, die aus der Zeit der Nutzung durch die Rote Armee stammt, zu rechnen ist. Auch dies hat sich im Bereich der zwischenzeitlich in eine allgemeine Wohnnutzung zurückgeführten Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets bestätigt. Dennoch ist in den aktuellen diesbezüglich relevanten Karten bzw. Portalen der gesamte vormals und derzeit baulich genutzte Bereich an der Dr.-Schwentner-Straße mit der Kategorie 2 „Kampfmittelbelastung Erkundungsbedarf“ versehen. Eine diesbezügliche möglichst abschließende Klärung wird bis zum Abschluss des B-Planverfahrens angestrebt.

## **5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften**

Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB setzt der B-Plan eine Reihe von Anforderungen an die äußere Gestaltung der neu entstehenden baulichen Anlagen fest. Die dementsprechend unter Nr. 4.1 bis 4.3 des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich an den die Umgebung des Plangebiets prägenden Farben und Materialien.

Die in Nr. 4.1 der textlichen Festsetzung getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung legen somit fest, dass die Gebäude mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Pastelltönen auszuführen sind. Allerdings sind bei untergeordneten Bauteilen auch andere Farben und Materialien wie Ziegelmauerwerk oder Holz zulässig.

Der aktuell zu verzeichnende Trend insbesondere auf dem Sektor des Eigenheimbaus, wonach die äußere Gebäudegliederung den Funktionen der jeweiligen Räume unterordnet wird,

führt häufig zu straßenseitig unzureichend gegliederten Fassadenansichten. 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 (textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung und Förderung dieser Anforderungen entsprechenden Architektur, dürfen Dächer alternativ zur der Umgebung entsprechenden Ausführung in Rot oder Anthrazit auch begrünt werden bzw. mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie versehen werden (textliche Festsetzung Nr. 4.3).

Die in der Planzeichnung erfolgten Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen ergeben sich aus den unter Pkt. 5.1 der Begründung formulierten Zielen. Die (ausnahmsweise) Möglichkeit der Überschreitung der Dachneigung im WA 1 laut textlicher Festsetzung Nr. 4.4 ergibt sich dabei aus der diesem Teilgebiet benachbarten vorhandenen Bebauung. Zudem musste mittels der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 eine Regelung zu der im WA 3 möglichen sowohl ein- als auch zweigeschossigen Bebauung erfolgen, die sicherstellt, dass die dort zwischen zwingend ein- und zweigeschossig zu bebauenden Grundstücken mögliche Alternativbebauung nicht zu einem städtebaulich unerwünschten „Bruch“ führt.

Die Wirkung von Bebauungsstrukturen kann in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden, weshalb auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen unter Nr. 4.6 des Textteils erforderlich sind. Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sowie die Regelung der Art ihrer Ausführung sollen sicherstellen, dass der Straßenraum primär durch die Bebauung und erst sekundär durch Einfriedungen geprägt wird.

Von den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 aufgeführten Regelungen können gemäß Nr. 4.7 städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden, um der Stadt einen Ermessensspielraum zu eröffnen, ggf. weitere, städtebaulich vertretbare Gestaltungsvarianten zulassen zu können.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

Unter Punkt 5 des Textteils werden vier nach Auffassung der Stadt für die Bebauung bzw. Nutzung im Plangebiet relevante Regelungen aus anderen Gesetzen nachrichtlich übernommen. Dies betrifft Verweise auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich des (nach Genehmigung veränderbaren) Bodendenkmals (Nr. 5.1), auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (Nr. 5.2), auf Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes M-V bezüglich geschützter Bäume (Nr. 5.3) sowie auf Verbote hinsichtlich der Beseitigung bzw. des Zurückschneidens von Gehölzen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (Nr. 5.4).

## **6. Realisierung der Planung**

Die Stadt beabsichtigt, noch im Jahr 2021 mit der Erschließung des Gebiets zu beginnen und diese frühestmöglich innerhalb des ersten Halbjahrs 2022 abzuschließen. Dazu bedarf es noch einer Vereinbarung mit der Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH als Eigentümerin des Flurstücks 138/10 und somit von Teilflächen der geplanten Erschließungsstraße. Auf der Grundlage der damit einhergehenden Parzellierung sollen die auf den im Eigentum der Stadt befindlichen geplanten Grundstücke möglichst bis Ende 2021 vermarktet werden, sodass mit der dortigen Errichtung der Gebäude nach erfolgter Erschließung im Jahr 2022 begonnen werden könnte.

## 7. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	<u>ca. 4,37 ha</u>
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 2,13 ha
Verkehrsflächen::	ca. 0,32 ha
Grünflächen:	ca. 1,92 ha

Neustrelitz,


Grund  
Bürgermeister



## Fachbeitrag Artenschutz

Geplantes Vorhaben: B-Planung „Dr. Schwentner Straße“  
Nr. 69 (1)/12-19

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](mailto:info@schuchardt-umweltplanung.de)

Bearbeitungsstand: 12.09.2020  
Aktualisiert: 25.10.2020



## 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 .....	11
3.	Darlegung der betroffenen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG 13	
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen .....	15
4.1.	Begleitende Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen auf dem gesamten Vorhabenbereich .....	16
5.	Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG .....	16
6.	Zusammenfassung .....	16
7.	Quellenverzeichnis .....	18

### Verwendete Technik & Materialien für die Geländearbeit:

Fernglas Carl Zeiss Jena 8x56

Spektiv Zeiss Victory DiaScope 85 T FL mit Vario-Okular 20-75 x

### Verwendete Software:

Microsoft Office (Word)

Quantum GIS

Adobe Pdf-Creator

Adobe Pdf-Reader

### Verwendetes Kartenmaterial:

OpenStreetMaps, GoogleMaps 2019

### Ansprechpartner für den vorliegenden Bericht:

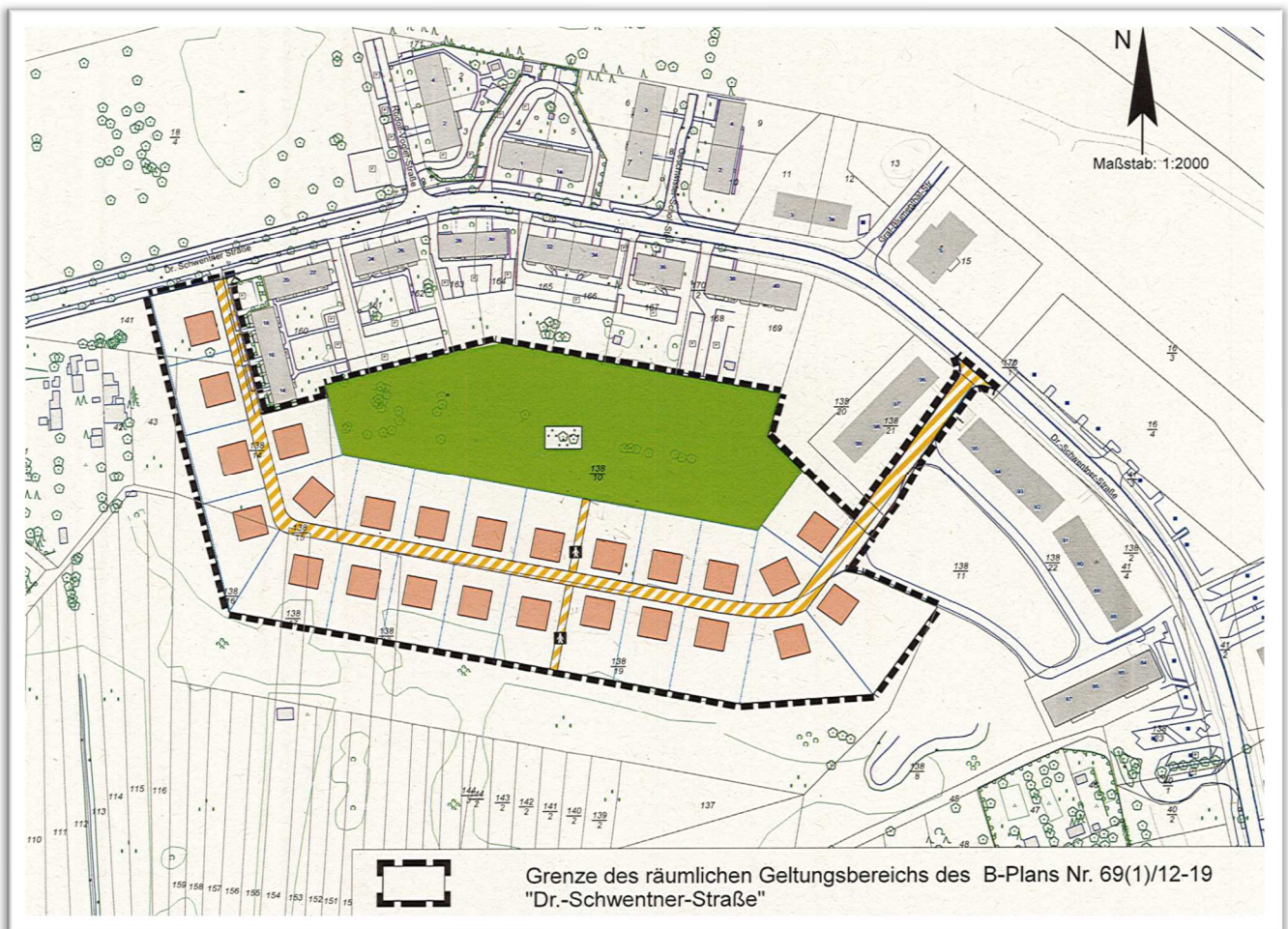
Sigrid Hoffmann und Marika Schuchardt





## Abkürzungsverzeichnis

§	besonders geschützt
§§	streng geschützt
RL MV/D	Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern/Deutschland
Abb.	Abbildungen
Tab.	Tabelle
EG-VO 338/97:	Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels
FFH-RL Anh. IV	Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
BArtSchV An. 1 Sp. 3	Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung
RL M-V	Abkürzungen der RL:
	- 0 ausgestorben oder verschollen
	- 1 vom Aussterben bedroht
	- 2 stark gefährdet
	- 3 gefährdet
	- V Vorwarnliste
Weitere Symbole:	Langfristiger Bestandstrend: < mäßiger/ << starker Rückgang; > deutliche Zunahme; = gleichbleibend



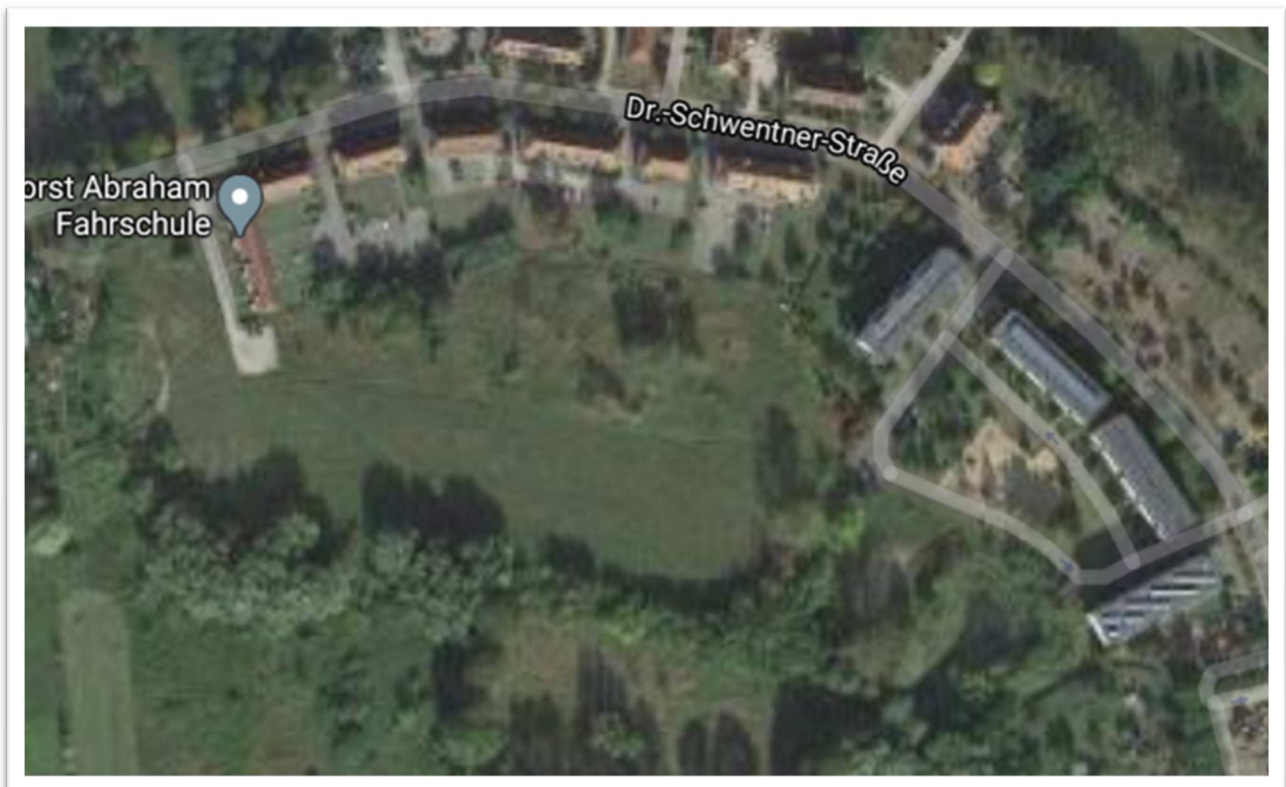
**Abbildung 1 Geplantes Vorhaben**



## 1. Einführung

### 1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Neustrelitz plant im Zuge der Schaffung von weiteren Wohnbaukapazitäten die Bebauung im sogenannten B-Plangebiet „Dr. Schwentner 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, wurde zunächst eine einführende fachkundige Begehung des geplanten Vorhabenbereiches und im Folgenden eine aus den Vor-Ort erworbenen Erkenntnissen erarbeitete artenschutzrechtliche Prüfung verfasst.



**Abbildung 2** Luftbild des geplanten B-Plangebietes „Dr. Schwentner Straße“ (Bildquelle: [google.maps.de](https://www.google.de/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

Im betrachteten Plangebiet ist ein Freiflächenkomplex mit Grünland, Heckenstrukturen und je nach Bodenverhältnissen verschiedenster Vegetation mit unterschiedlichsten Blühaspekten. Es ist zu vermuten, dass das Gelände ein bis zweimalig im Jahr gemäht wird.

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





## 1.5. Angewendete Untersuchungsmethodik

Gemäß Beauftragung seitens des AG wurden mehrere eintägige Betrachtungen des Habitats und der Lebensraumqualität durchgeführt.

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

Die Geländebegehungen fanden an den folgenden Terminen statt:

<u>Begehungsprotokoll Dr.-Schwentner-Str. Neustrelitz 2020</u>			
Datum	Zeitraum	Wetter	
18.05.2020	06.00 - 11.30	12 - 18 °C, wolkig, mäßiger Wind	BV, Falter, Amph./Rept., FM
28.05.20	15.15-22.15	18°-20°C, wolkig, mäßiger N-Wind 10°-9°C	BV, Falter, Amph./Rept., FM
08.06.20	05.15-09.15 13.45-17.45	13°-16°C, sonnig, schwacher NW-Wind 20°C, sonnig, schwacher Wir	BV Falter. Amph./Rept.
16.06.20	17.00-24.00	23°-16°C, sonnig / klar, leichter N-Wind bis windstill	Falter, BV, FM, Amph./Rept.
25.06.20	12.30-17.30 und 22.00-24.00	28°, heiter, mäßiger O-Wind 23°-20°C, klar, windstill	BV, FM
14.07.20	8.30-13.30	17°-26°C, ¼ bedeckt bis sonnig, schwacher S-Wind	BV, Falter, Amph./Rept.
27.07.20	-19.00 /23.30-	24°-20°C, dünn bedeckt, leichter SW-Wind 17°, ¾ bedeckt, windstill	BV, Falter, FM
20.08.20	15.00-18.15 und 22.45-0.45	28°-27°C, ¾ bedeckt, leichter S-Wind 21°C, klar, windstill	Falter, Amph./Rept., 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, Herpetofauna sowie der Chiroptera geachtet. Zudem wurde der Baumbestand bezüglich der Habitatqualität bewertet und auf vorkommende Insektenarten 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.

Bezüglich der **Herpetofauna** wurde eine flächige Suche vorgenommen. Es wurde das Gelände ab den späten Vormittagsstunden begangen, nach sonnenbadenden Tieren und „verdächtigen“ Bewegungen in der Vegetation geachtet. Offenbodenstellen wurden auf Spuren von vorüberlaufenden/ kriechenden Tieren geachtet. Es wurden im Juli zwei Ringelnattern im südöstlichen Bereich des B-Plangebietes entdeckt. Der südöstlich angrenzende Teich beherbergt eine geringe Zahl an Teichfröschen. Dementsprechend ist eine mögliche Ausgrenzung für die relevante Artengruppe (im Kern) in der nachfolgenden Skizzierung festgehalten.



Vorkommende **Fledermausarten** nutzen das Gelände zur Nahrungssuche, solitäre Gehölze im weiteren Umfeld, die Wohnbebauung und die Kleingartenanlage dient vermutlich als Ruhe- und Vermehrungsstätte, da erste Sichtungen in der Abenddämmerung aus diesen Richtungen zu verzeichnen waren. Es wurden Mückenfledermäuse, Zwerg- und Fransenfledermäuse auf Nahrungssuche/ Jagd dokumentiert.



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

Brutvogelkartierung Dr.-Schwentner-Str. 2020				
Artenliste Brutvögel				Anzahl
Status	Art dt. Bez.	Art lat. Bez.	Brutnachweis	Reviere
BV	Amsel	<i>Turdus merula</i>	Reviergesang, Flug, Ns	3
BV	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Reviergesang	1
NG	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Nahrungssuche	/
BV	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Reviergesang	1
BV	Elster	<i>Pica pica</i>	Gesang, Flug	2
BV	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Reviergesang	1
BV	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Reviergesang	1
NG	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Ruf, Nahrungssuche	/
BV	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Gesang, Sitz im Strauch	7
BV	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Reviergesang	2
BV	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Reviergesang, Ns	4
NG	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	Ruf	/
BV	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Gesang, Flug	4
BV	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Reviergesang	5
BV	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Reviergesang	4
BV	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Ruf, Flug	2
BV	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	Nahrungssuche, Tümpel	1
BV	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Reviergesang	2
BV	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Reviergesang	3

Im Zuge der Betrachtung des Geländes mit dem Fokus auf die vorkommenden **Insektenarten** ist die nachfolgende Artauflistung entstanden. Die Funde sind flächendeckend dokumentiert worden, eine kleinräumige Schwerpunktabgrenzung war zum Zeitpunkt der Begehung nicht möglich.



	Deutsche Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung	Anzahl der Sichtungen						gesamt
			28.5.20	08.6.20	16.6.20	14.7.20	27.7.20	20.8.20	
1	Admiral	Vanessa atalanta					1		1
2	Blutbär / Jacobskrautbär	Thyria jacobaea		1					1
3	Braune Tageule	Ectypa glyphica	1	1					2
4	Braungestreifter Kleinspanner	Scopula virgulata					1		1
5	C-Falter	Polygonia c-album				1			1
6	Dukatenfalter	Heodes virgaureae				1			1
7	Gemeiner Scheckenfalter	Melitaea cinxia		1					1
8	Großer Eisvogel	Limnitis populi				2			2
9	Großer Heufalter	Coenonympha tullia	1	1	7				9
10	Großer Kohlweißling	Pieris brassicae				4	1		5
11	Hartheuspanner	Siona lineata		1	1				2
12	Kleespanner	Semiothisa clathrata	2	4	2	14	5		27
13	Kleiner Feuerfalter	Lycaena phlaeas				1			1
14	Kleiner Heufalter	Coenonympha pamphilus		4	1	15			20

### 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 die Herpetofauna nicht ausgeschlossen werden.

Nachfolgend wird die vorhabenbedingte Gefährdung der betroffenen Arten in gesammelter Betrachtung aufgeführt.



### 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:

Im Verlauf von Arbeiten werden durch die geplante Bautätigkeit das gesamte Gelände komplett verändert. Baumaßnahmen würden in dem Falle womöglich an verschiedenen Stellen im Baufeld zur Tötung von Individuen führen.

- 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.

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 3. (Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten) hervorrufen könnten:

Durch die geplanten Maßnahmen, wird das Gelände so verändert, dass die verschiedenen Lebens- und Nahrungsstätten verloren gehen.

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

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 1. (Tötungsverbot) hervorrufen könnten:

Im Verlauf von Arbeiten werden durch die geplante Bautätigkeit das gesamte Gelände komplett verändert – eine Tötung durch das Vorhaben wird jedoch nicht als sehr wahrscheinlich angenommen.

- 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:

Durch die geplanten Maßnahmen, wird das Gelände so verändert, dass verschiedene Nahrungsstätten verloren gehen.

c) Beschreibung entstehender/möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 :  
Zielartengruppe Herpetofauna/ Reptilien- und Amphibienarten

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 1. (Tötungsverbot) hervorrufen könnten:

Im Verlauf von Arbeiten werden durch die geplante Bautätigkeit das gesamte Gelände komplett verändert/ beräumt/ die Vegetation entfernt. Angrenzend an das Bau Feld befindet sich ein Teich, sowie Senken und Gräben, welche Habitatfunktionen erfüllen. Es ist nicht auszuschließen, das

Fachbeitrag Artenschutz



potenziell vorkommende Reptilien (wie die Zauneidechse) oder Amphibien (wie die Erdkröte) das Baufeld queren und durch bauliche Aktivitäten getötet werden.

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 2. (Störungsverbot) hervorrufen könnten:

Durch Befahrungen und Geländebewegungen würde die sensible Herpetofauna gestört und vergrämt.

- Vorhabenbedingte Auswirkungen, die den §44 (1) 3. (Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten) hervorrufen könnten:

Durch die geplanten Maßnahmen, wird das Gelände so verändert, dass verschiedene Lebens- und Nahrungsstätten verloren gehen.

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

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

Im Verlauf der Geländebegehung ist eine potenzielle Habitataignung für unterschiedliche Arten der Herpetofauna festgestellt worden. Weiterhin sind unterschiedliche Vogelarten als territorial betrachtet worden. Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, ist aufgrund des (pot.) Vorkommens der unterschiedlichen Arten von Eingriffsfolgen bei einer Überplanung auszugehen. Die Baufeldberäumung ist außerhalb der Brutzeit (01.03. – 15.08.) der Vogelarten eines jeden Jahres vorzunehmen. Bezüglich der Herpetofauna ist im Verlauf der Bauarbeiten eine ökologische Baubegleitung einzubunden, die in Rücksprache mit den zuständigen Behördenvertretern ggf. Maßnahmen entwickelt und umsetzt, die zum Schutz der vorkommenden Population beiträgt. Mittels fachkundiger Begehungen vor Baubeginn sollten erneute Kontrolle vorgenommen werden. Je nach Nässe/ Wasserstand im Gelände relief sollte bauabgleitend entschieden werden, ob trotz der Vergrämung durch Bautätigkeit/Baufahrzeuge eine Ausgrenzung von Habitaten mittels Amphibienzaun vorzunehmen/ sinnvoll ist.

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

Die Eingriffsfläche ist angepasst an Art/ Umfang des Eingriffs (Gehölzentnahmen und Versiegelung) durch die Planenden/ Eigentümer oder Antragssteller einer Baugenehmigung auf einem möglichst störungsarmen Geländeteil vor Baubeginn bzw. im zeitnahen Zusammenhang vorzunehmen.

Die zentrale Grünfläche soll u.a. als Kompensation dienen, als Lebensraum optimiert und mit entsprechender Pflege langfristig erhalten bleiben. Dabei ist es wichtig den aktuellen Zustand des



Oberbodens auch während der Bautätigkeit zu erhalten / dementsprechend als Tabubereich vor Beginn aller Maßnahmen zu kennzeichnen – Befahrungen/ Ablagerungen etc. durchgängig auszuschließen. Zur Kontrolle und Pflege der Fläche ist eine Zuwegung einzuplanen und eine langfristige Pflege zu sichern. Es wird vorgeschlagen die Fläche jährlich zweimalig zu mähen – mit Mahdgutabtrag oder zu beweiden. Die Mahd sollte zum Erhalt der Arten portionsweise erfolgen. Es ist zu gewährleisten, dass die Fläche nicht weiter bepflanzt wird und durch Anlieger nicht als Gartenerweiterung/ Lagerfläche, Gassi- oder Spielwiese genutzt wird.

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

-Entfällt-

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

-Entfällt-

## **6. Zusammenfassung**

Der Auftraggeber hat aufgrund von in Aussicht stehenden Planungen die Untersuchungen hinsichtlich potentiell betroffener Artengruppen beauftragt. Dabei sind Artnachweise erbracht und potenzielle Eignungen für Arten der Anhänge II und IV nicht ausgeschlossen 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 konnten vorhabenbedingte und baubedingte Beeinflussungen der betrachteten Fauna ermittelt werden.

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



Hierzu zählt das möglicherweise Auftreten der baubedingten Tötung sowie die mögliche baubedingte Störung.

Zur Vermeidung/ Minimierung der Verbotstatbestände § 44 (1) 1. bis 3. wird empfohlen den Geländeumbau durch eine Fachkraft aus dem Bereich des Naturschutzes betreuen zu lassen und ggf. Maßnahmen in Rücksprache mit der zuständigen Behörde zu entwickeln. Die Baufeldberäumung ist zudem außerhalb der Brutzeit vom 01.09. bis Ende Februar (01.03.) eines jeden Jahres einzuplanen. Die zentrale Grünfläche soll als Kompensation für den Eingriff aus Sicht des Artenschutzes dienen. Entsprechende Vorschläge zur Pflege und Entwicklung der Fläche wurden aufgeführt.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt, wenn Verbotstatbestände wie in den Kapiteln verhindert oder zumindest vermieden werden.

Die dargestellten Ergebnisse sind sorgfältig, nach bestem Wissen und Gewissen erwogen worden. Eine unberechtigte Vervielfältigung, Veränderung oder Veröffentlichung des Berichtes sowie der darin befindlichen Inhalte ist nicht gestattet.

Waren den 25.10.2020



## 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 (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - 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 BUNDESNATURSCHUTZGESETZES - 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)