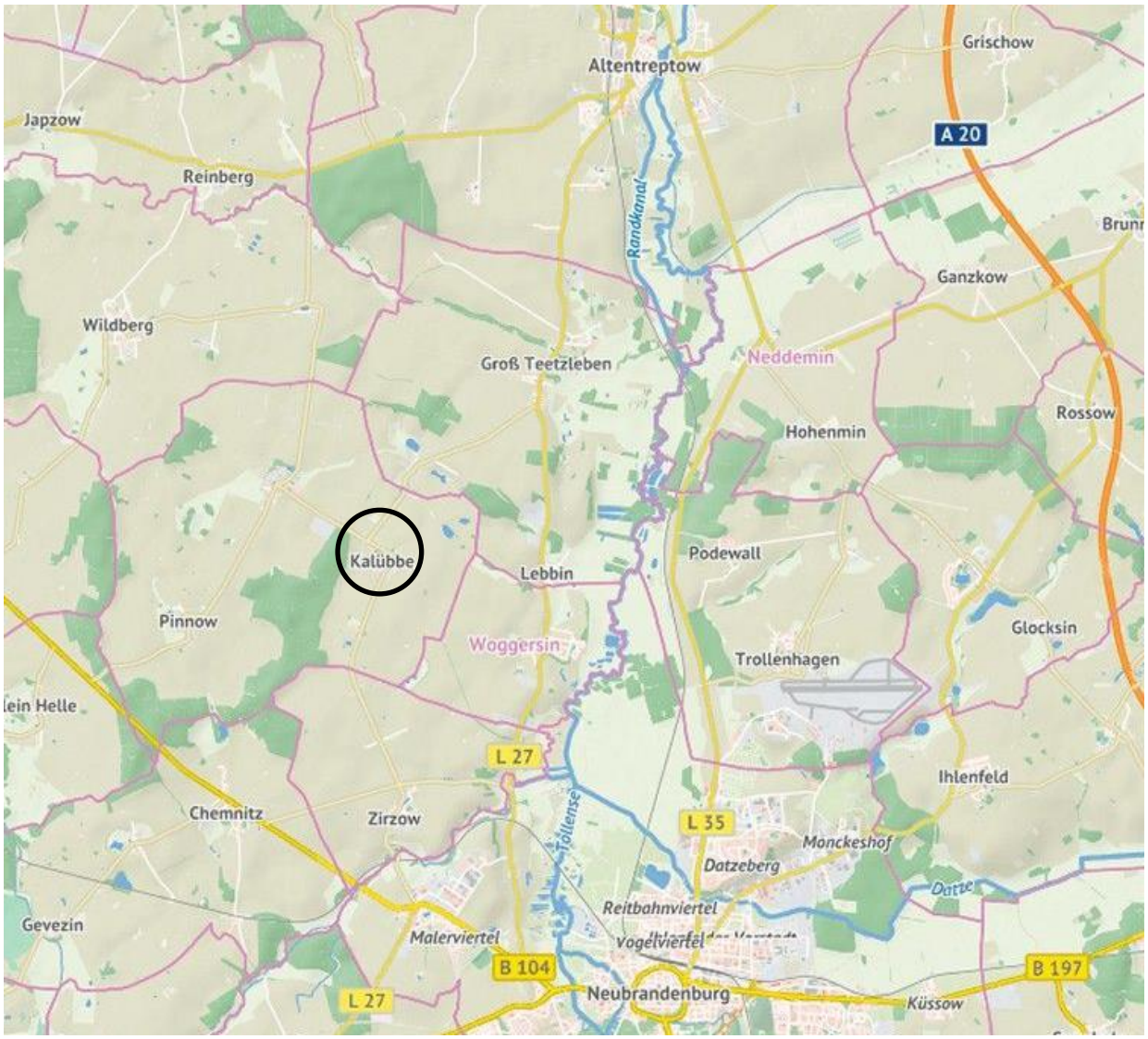
Gemeinde Breesen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Kartenauszug GeoPortal Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
© GeoBasis-DE/M-V 2013, https://geoport-lk-mse.de, 10.09.2018

erneuter ENTWURF

Beteiligung

Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB)

Stand: 03.06.2021

Gemeinde Breesen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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

Gemeinde Breesen	Der Bürgermeister, Herr Noack über Amt Treptower Tollensewinkel Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales Rathausstraße 1 17087 Altentreptow Tel.: 03 96 03 / 25 30 Fax: 03 96 03 / 25 34 2 Fachgebietsleiterin Bauverwaltung: Hendrikje Kmietzyk Mitarbeiter: Kevin Holz h.kmietzyk@altentreptow.de k.holz@altentreptow.de
Städtebauliche Planung:	**Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner** Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg Tel.: 0395 / 36 31 71 52 Fax: 0395 / 369 499 19 Herr Braun braun@stadtbauarchitekten-nb.de
Beratende Fachplaner:	**Kunhart Freiraumplanung** Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg Tel.: 0395 / 422 51 10 Fax: 0395 / 422 51 10 Kerstin Manthey-Kunhart Email: kunhart@gmx.net
Bearbeitung:	Dipl. Ing. L. Braun Dipl. Ing S. Kiskemper B. Eng. C. Bartusch

Stand: 03.06.2021

Teil I

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeines 7
1.1 Planungsanlass 7
1.2 Verfahrensablauf 7
1.3 Kartengrundlage 7
1.4 Rechtsgrundlagen 8
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes 9
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis 11
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes 11

3. Lage im Raum 13

4. Herleitung des Planungsbedarfs für Wohnbauflächen 14
4.1 Eigenbedarf 14
4.2 Ersatz der Kapazitäten durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 14
4.3 Ausgangssituation 14
4.4 Konzept zur Wohnbaulandentwicklung 15

5. Einordnung in übergeordnete Planungen 16
5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 16
5.2 Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung 16
5.3 Landesplanerische Stellungnahme 18
5.4 Flächennutzungsplan 18

6. Bebauungspläne/ weitere Satzungen 19
6.1 Vorhandene städtebauliche Planungen 19
6.2 Umgang der Gemeinde mit den Planungen 19

7. Bestandsanalyse 20
7.1 Bestandsstrukturen 20
7.2 Naturräumliche Gegebenheiten 20
7.3 Nachbargemeinden 20

8. Beschreibungen der Ortsteile der Gemeinde und Analyse des Wohnbaulandpotenzials 22

8.1 Breesen 22
8.2 Kalübbe 23
8.3 Pinnow 24
8.4 Fazit 24

9. Ortsentwicklung und Eigenentwicklung 25

9.1 Bevölkerungsentwicklung 25
9.2 Baugenehmigungen 25
9.3 Baulandreserven 25
9.4 Baulandausweisung für die Eigenentwicklung 26

10. Potenzialbereich Kalübbe 27

10.1 Standortentwicklung 27
10.2 Alternativenprüfung 27
10.3 Steuerung von Baulandflächenentwicklung / Bauleitplanung 28

11. Bestandssituation und das Konzept zum Bebauungsplan 29

12. Erschließung und Medien 30

12.1 Verkehrliche Erschließung 30
12.2 Medien 32

13. Aussagen zu den Immissionen 34

13.1 Geruch 34
13.2 Lärm 34

14. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 35

14.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] 35
14.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] 36
14.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11) 36
14.4 mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21) 36
14.5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) 36
14.6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO) 36
14.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] 37
14.8 Baugestaltung Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) 38

15. Hinweise 39

15.1 Baudenkmalpflege 39

15.2 Bodendenkmalpflege 39

15.3 Altlasten und Bodenschutz 41

16. Sonstige Hinweise 42

16.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken 42

16.2 Kampfmittel 43

16.3 Verkehr – Untere Straßenverkehrsbehörde 43

16.4 Verkehr – Straßenbaulastträger 43

16.5 Hinweise zum Umgang mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen 44

16.6 Hinweise zur Trafotransportstrecke von der 50Hertz Transmission GmbH 44

16.7 Hinweise zu Gewässern II. Ordnung in der Umgebung des Planbereiches 44

17. Flächenbilanz 45

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen (im Ortsteil Kalübbe) ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche am Park in Kalübbe für eine neue Bebauung zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

1.2 Verfahrensablauf

Auf der Grundlage des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen in ihrer Sitzung am 13.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03 für das Gebiet „Wohngebiet am Park“ beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt Amtskurier, Amtliches Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel für die Stadt Altentreptow und die Gemeinden Nr. 08/17 (Montag, den 21. August 2017) bekannt gemacht.

Es fand eine frühzeitige Behördenbeteiligung statt, um die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzufragen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen hat in ihrer Sitzung am 07.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Breesen im Ortsteil Kalübbe gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 24.08.2020 -25.09.2020 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde durchgeführt.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte die Erstellung des erneuten Entwurfs unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß §2 Abs.2 BauGB) wird ebenfalls erneut durchgeführt.

Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss verkleinert.

Es wird ein Bebauungsplan in einem vollumfänglichen zweistufigen Planverfahren aufgestellt.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Herbert Weinert, ÖbVI, Lindenstraße 16, 17109 Demmin, vom 12.05.2021 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte von Mai 2021.

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 2016.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde** Breesen, beschlossen am 12.11.2019, in Kraft getreten am 3.2.2020.
- **Richtlinien** für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Stand: 15. Dezember 2008

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

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Park“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden. Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden an der betreffenden Textstelle benannt.

1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet, gelegen in der Flur 1, Gemarkung Kalübbe wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	Bestandsbebauung (nicht gewerblich genutzte Halle) Ortslage Kalübbe
im Süden:	landwirtschaftliche Nutzfläche
im Osten:	Kreisstraße MSE 75
im Westen:	landwirtschaftliche Nutzfläche/ Parkanlage

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Kalübbe: 138/1, 139, 140, 141, 142, 148 sowie 147/1 und umschließt eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Hinweis:

Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss verkleinert.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Ortsteil Kalübbe soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung einer ca. 2,5 ha großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA), zur Errichtung von Wohngebäuden, Dienstleistungs- und nichtstörenden Gewerbeeinrichtungen sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (grundsätzlich Flächennutzungsplan) einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung festzulegen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und somit Ziel der Gemeinde ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung der Nutzung im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) mit der beabsichtigten Nutzungsmischung (im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes), sowie die Berücksichtigung umweltschützender Belange durch die Ausweisung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Kreisstraße MSE 75.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Es wird ein Bebauungsplan in einem vollumfänglichen zweistufigen Planverfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen. Weitere mit zu berechnende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, gibt es nicht.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung können 0,6 erreicht werden. Die Wohnbaufläche wird ca. 2,23 ha betragen. 22.325 m² x 0,6 = 13.395 m², also weniger als 20.000 m².

<u>Darlegungen der Grundgedanken und Leitziele der Gemeinde im Überblick</u>

Dieser Bebauungsplan soll die Eigenentwicklung der Gemeinde hinsichtlich der Bereitstellung neuer Baugrundstücke sicher. Er kompensiert die bisherige Zielstellung der Gemeinde, das im Ortsteil Breesen durch den Bebauungsplan Nr. 2 vorzubereiten, dieser Bebauungsplan Nr. 2 wurde durch die Gemeinde aufgehoben.

Die Wohnbaufläche wird in Kalübbe in direktem Anschluss an den vorhandenen Ort entwickelt.

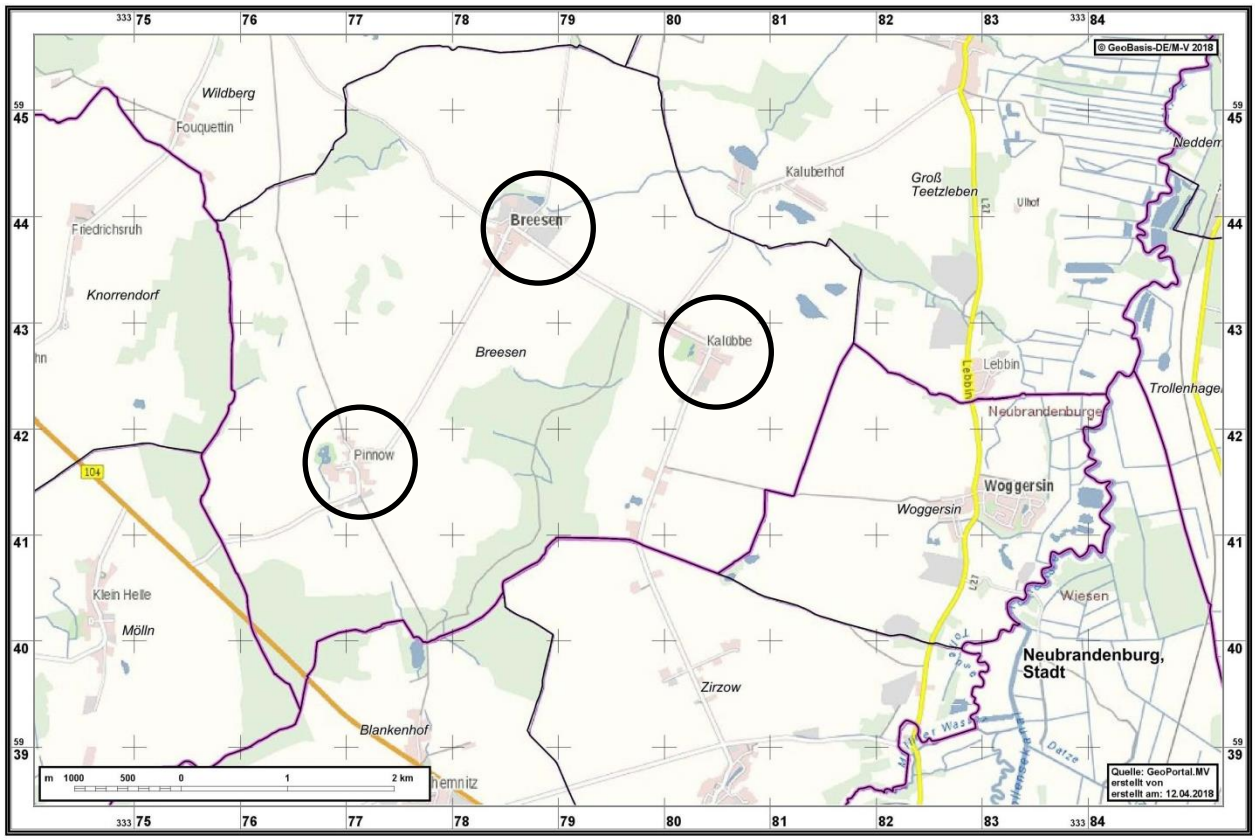
Das Planungskonzept wird in der Begründung später weiter erläutert.

3. Lage im Raum

Breesen befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die zuständige Amtsverwaltung ist das Amt Treptower Tollensewinkel, Sitz Altentreptow.

Die Gemeinde Breesen umfasst eine Fläche von ca. 6.364 ha. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Breesen, Kalübbe und Pinnow (Eingemeindung am 30. September 1998)

Die Gemeinde ist etwa 14 km nordwestlich vom bebauten Gebiet des Oberzentrums Neubrandenburg entfernt. Sie gehört zum oberzentralen Einzugsbereich Neubrandenburgs, sowie zum Nahbereich Neubrandenburgs.



Übersicht über das Gemeindegebiet mit den Ortsteilen, ©GeoPortal MV, 12.04.2018

4. Herleitung des Planungsbedarfs für Wohnbauflächen

4.1 Eigenbedarf

Die Gemeinde Breesen besitzt keine zentralörtliche Funktion. Die Wohnbaulandentwicklung richtet sich nach dem Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt (Ziel der Raumordnung). Dazu wird nachfolgend im Punkt 5 weiter ausgeführt.

4.2 Ersatz der Kapazitäten durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.11.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Sportplatz“ beschlossen und das dazu notwendige Verfahren eingeleitet. Die Gründe dafür werden im Punkt 6 erläutert. Das Potenzial des Bebauungsplanes Nr. 2 wird durch diesen Bebauungsplan ausgeglichen. Die Gesamtbilanz der genehmigten Wohnbauflächen bleibt wie in der Vergangenheit genehmigt erhalten. Es erfolgt kein Zuwachs.

4.3 Ausgangssituation

Grundsätzlich richtet sich dieser Bebauungsplan auf den Eigenbedarf in der Gemeinde (siehe Punkt 9).

Der demografische Wandel, die Frage nach der richtigen Wahl des Wohnortes und der angemessenen individuellen Wohnform beschäftigt gegenwärtig immer mehr Menschen in unserer Gesellschaft. Zunächst ist ein Trend zu erkennen, der durch den Zuzug in die Zentren gekennzeichnet ist. Verkehrsanbindung, Infrastruktur, medizinische Versorgung, kulturelles Angebot, Einzelhandel und viele weitere Faktoren sprechen für diese Entscheidung.

Jedoch gibt es viele Bürger und Familien, die in einer dörflich geprägten Umgebung ihren Lebensmittelpunkt weiterhin sehen und ihren Lebensabend verbringen möchten und daher diese Umgebung dauerhaft wählen. Dafür kann es viele persönliche sehr differenzierte Gründe geben:

- Angebot zum Bauen in der Heimatgemeinde
- Leben in Nähe der Arbeitsstätte
- Leben in Naturnähe
- Wohnen in einer überschaubaren Gemeinschaft, lange selbstbestimmt und aktiv
- Wohnen mit Haustieren; Ausüben von Hobbys und sportlichen Aktivitäten, z.B. gärtnern, wandern, Rad fahren usw.
- Betreuung von pflegebedürftigen Familienmitgliedern und Absicherung anderer schwieriger Lebensumstände im Alter, jedoch in stabilen Nachbarschaften
- Mehrgenerationenwohnen
- Bedarf nach Ruhe und Entschleunigung, u.v.a.m.

Für diese Zielgruppen möchte die Gemeinde Breesen weiterhin Bauland bereitstellen.

Sie sieht dabei grundsätzlich die Nachfrage aus der Einwohnerschaft der Gemeinde, eventuell auch aus umliegenden kleineren Orten ohne Infrastruktur. Aktuell beabsichtigt sie in der Ortslage Kalübbe Baulandflächen zu entwickeln. Jedoch erschien es richtig, zuvor die Baulandpotenziale und die infrastrukturelle Ausstattung einerseits und die tatsächliche Verfügbarkeit von Baugrundstücken in der Gemeinde andererseits genauer zu betrachten.

Im Ergebnis zeigt sich, warum die Absichten der Gemeinde Breesen plausibel sind und sich daraus ein weitergehendes Planungserfordernis ableiten lässt, das zur Ausweisung von Bauland für den Wohnungsbau führt und damit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

4.4 Konzept zur Wohnbaulandentwicklung

Die Gemeinde Breesen hat in den vergangenen Jahren in ihrem Gemeindegebiet Wohnbauflächen entwickelt. Die Inanspruchnahme dieser Wohnbauflächen wurde durch die günstige geografische Lage des Gemeindegebietes, zu Angeboten der Freizeit und Erholung (Tollensetal) sowie die vorhandene dörfliche Infrastruktur begünstigt.

Auf Grund der spezifischen Planungssituation wird ausführlicher als üblich für Bebauungspläne auf die Gesamtgemeinde eingegangen, auch weil die Gemeinde keinen Flächennutzungsplan besitzt.

Für den Standort Breesen am Sportplatz liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser Standort lässt sich nicht entwickeln. Um dafür ein Äquivalent zu schaffen, weist die Gemeinde im Ortsteil Kalübbe neue Bauflächen aus. Die Herleitung der Planung erfolgt in den folgenden Kapiteln.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz“ wurde im November 2019 durch Beschluss der Gemeindevertretung das Aufhebungsverfahren eingeleitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss zu Bebauungsplan Nr. 3 erst nach Rechtskraft der Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Breesen gefasst werden kann.

Zunächst wird in dem nachfolgenden Punkt auf übergeordnete Planungen eingegangen, anschließend auf die ortskonkrete Situation in der Gemeinde.

5. Einordnung in übergeordnete Planungen

5.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft. Im LEP M-V werden die Flächen um Kalübbe als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

5.2 Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung

Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden wie Breesen, die keinen zentralörtlichen Status laut Landesplanung besitzen, ihre bauliche Perspektive entsprechend der notwendigen Eigenentwicklung herleiten und sicherstellen. Nachfolgend wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS, eingegangen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) - Planteil in der aktuellen gültigen Fassung von 2011 ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser dargestellt.

Die Gemeinde Breesen liegt gem. Abbildung 14 des RREP M-S, S. 33 innerhalb eines Bereichs der als ländlicher Raum, angrenzend an Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis, charakterisiert wird. Die Gemeinde grenzt an den Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg an. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung zum umliegenden Oberzentren Neubrandenburg, sowie zu den Grundzentren Altentreptow und Stavenhagen.

Zu einzelnen Programmsätzen, die nachfolgend kursiv markiert sind, bestehen zur Gemeinde Breesen und zu dieser Planung folgende Aussagen:

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren (Ziel der Raumordnung).“

Breesen ist kein zentraler Ort.

Der Umfang der Eigenentwicklung wird nachfolgend hergeleitet.

Dem Textteil der Begründung zum Programmsatz 4.1. (4) und (5) ist zu entnehmen, dass *„Zukünftige Ansiedlungspotenziale sind in erster Linie zur Stärkung der zentralen Orte einzusetzen. Grundzentren und Siedlungsschwerpunkte sollen in den dünn besiedelten ländlichen Bereichen durch Bündelung von Infrastruktur und Dienstleistung eine angemessene Grundausstattung vorhalten, die die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Bildung, Erholung und Freizeit in allen Teilräumen ermöglichen. Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Im Rahmen der gewerblichen Entwicklung umfasst der Eigenbedarf die Erweiterung der ansässigen Betriebe, die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung (z.B. Handwerk) oder zur Strukturverbesserung dienen, sowie die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind (z.B. Rohstoffvorkommen) die Bauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu richten ist.“*

Die bestehenden, hier auch aufgeführten Einrichtungen der Daseinsvorsorge, sollen erhalten und stabilisiert werden.

Weiterhin heißt es als Begründung zu Programmpunkt 3.1.1 (2): *„Die Aufrechterhaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge bedarf gerade in den ausgedünnten und strukturschwachen*

Ländlichen Räumen der Erprobung und Einführung alternativer und flexibler Angebotsformen sowie der Umsetzung innovativer Modelle und Konzepte. Mindeststandards der Erreichbarkeit sind an die sich verändernden regionalen Gegebenheiten anzupassen. Vor dem Hintergrund der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge kommt auch dem Erhalt informeller, sozialer Netzwerke und der Förderung des ehrenamtlichen Engagements eine große Bedeutung zu. Zur Gewährleistung der Teilhabe der in den Ländlichen Räumen lebenden Menschen am Gesellschafts- und Arbeitsleben sollen insbesondere Erreichbarkeitsdefizite verringert, ein leistungsfähiger und effizienter ÖPNV vorgehalten sowie Informations- und Kommunikationstechnologien ausgebaut werden.“

In der Gemeinde Breesen gibt es aktuell einen Dorfladen, eine Kindertagesstätte, eine freiwillige Feuerwehr, ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Kirchgemeinde u.a.m. Diese Einrichtungen und Institutionen zeigen eine vergleichsweise stabile und lebendige „Grundversorgung“ und ein entsprechendes Gemeinschaftsleben an. Das soll stabilisiert und erhalten werden und gesichert werden.

Als Ziel wird im Programmpunkt 4.1. (6) formuliert: *„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“*

Die Baufläche dient der Abrundung der Ortslage. Es ist ein städtebauliches Konzept nachfolgend unter Punkt 11 erläutert.

Im Punkt 3.1.1(1) sowie (3) ist verankert, dass: *„Ländliche Räume sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.“*

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung des Ortes und der Gesamtgemeinde und befördert die Inwertsetzung der Bestandsstrukturen, der Funktionen des ländlichen Raumes, sowie der Elemente des regional typischen Siedlungsnetzes, einschließlich möglicher Chancen, die Revitalisierung historischer Anlagen, wie u.a. Gutshäuser und Parks, fortzusetzen.

5.3 Landesplanerische Stellungnahme

Die Gemeinde hat über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (MSE) beantragt.

Das Amt für Raumordnung teilt in seiner Stellungnahme am 14.09.2020 mit:

„Im Ergebnis der Prüfung wird folgendes festgestellt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 ,,Wohngebiet am Park“ für den Ortsteil Kalübbe der Gemeinde Breesen wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte Bereits im Jahre 2019 gegenüber angezeigt. Mit Schreiben vom 27.02.2019 erfolgte eine ausführliche landesplanerische Stellungahme mit der Bekanntgabe der betroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Im Ergebnis der Raumordnerischen Bewertung wurde festgestellt, dass das Vorhaben wesentlichen Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung entgegensteht, da das Gesamtvolumen des geplanten Wohnungsbaus den gemeindlichen Eigenbedarf deutlich übersteigt.

Zwischenzeitlich hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen in ihrer Sitzung am 12. November 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sportplatz“ aufzuheben und das entsprechende Verfahren hierzu durchzuführen, da eine Umsetzung des seit 2005 rechtswirksamen Plans nicht möglich ist. Hieraus ergibt sich eine neue Bewertung des Gesamtumfangs des geplanten Wohnungsbaus in der Gemeinde Breesen, welche nunmehr als räumlich angemessen zu bewerten ist und sich im Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfs bewegt.“

Das Amt für Raumordnung gibt eine positive Stellungnahme ab, da der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

5.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Breesen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Nach §8 Abs. 2, Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn ein so genannter selbstständiger Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde weist in dieser Planung nach, dass mit dieser Planaufstellung und den weiterhin bestehenden Satzungen, die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde geordnet vollzogen werden kann. Es wird nachfolgend auf bestehende Planungen eingegangen.

6. Bebauungspläne/ weitere Satzungen

6.1 Vorhandene städtebauliche Planungen

Die Gemeinde verfügt über zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

Bebauungsplan Nr. 1	„Lindenweg“ im OT Kalübbe - Kapazität 12 WE Die Flächen sind belegt bzw. sind die Grundstücke verkauft, also ist kein Angebot für Bauwillige gegeben. Andererseits zeigt die Situation dieses Bebauungsplanes an, dass es eine Nachfrage an Baugrundstücken im Ortsteil Kalübbe gibt.
Bebauungsplan Nr. 2	„Wohngebiet Am Sportplatz“ im OT Breesen - 16 Grundstücke angenommen - Rechtskraft 2004; Umsetzung nicht begonnen Die Gemeinde ist nicht in der Lage diesen Bebauungsplan zu realisieren. U. a. ist der Erschließungsaufwand durch die Gemeinde nicht leistbar. Das Potenzial wurde seit 15 Jahren nicht genutzt. Im November 2019 wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung das Aufhebungsverfahren eingeleitet.

Die Gemeinde verfügt außerdem über rechtskräftige Innenbereichssatzungen für den

Ortsteil Kalübbe und den Ortsteil Pinnow.

Für diese Innenbereichsgrundstücke ist die Situation baurechtlich geklärt. Jedoch ist keine bzw. kaum eine Verfügbarkeit von Baugrundstücken möglich. Die Steuerung durch die Gemeinde ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht gegeben. Es ist praktisch keine Reserve für Bauwillige der Gemeinde vorhanden.

6.2 Umgang der Gemeinde mit den Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Sportplatz“ im Ortsteil Breesen wird aufgehoben. Die Gemeindevertretung hat dazu am 12.11.2019 einen Beschluss gefasst und damit das notwendige Verfahren eingeleitet.

Das Baulandpotenzial wird hiermit verringert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 dient der Kompensierung dieses Potenzials.

Die Gemeinde nimmt Abstand von den Planungsgründen, die für den Bebauungsplan Nr. 2 galten.

7. Bestandsanalyse

Zunächst werden die charakteristischen Merkmale der Gemeinde dargestellt und die Ausgangslage zur Einwohnerentwicklung, zum Wohnungsbestand und den Baulandreserven aufgeführt. Auf Grund des fehlenden FNP wird dabei auf das Gesamtgemeindegebiet ausführlicher eingegangen.

7.1 Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Die Gemeinde Breesen mit ihren Ortsteilen und Wohnplätzen weist einen dörflichen Charakter auf und wird vorrangig zum Wohnen genutzt. Ansässig sind Handwerksbetriebe und landwirtschaftliche Unternehmen. Weiterhin prägen Anlagen der Energiewirtschaft das Gemeindegebiet.

Im Ortsteil Breesen befinden sich eine Kindertagestätte mit Krippe sowie die Freiwillige Feuerwehr. Außerdem gibt es einen Nahversorger, Gemeinderäume und eine aktive Kirchgemeinde.

Durch die Ortsteile Breesen und Kalübbe verläuft die Kreisstraße K70. Das Gemeindegebiet ist durch Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen.

Sehenswürdigkeiten/ Touristische Bedeutung der Gemeinde

Zu den Sehenswürdigkeiten zählen das Gutshaus Pinnow, die Dorfkirchen in Pinnow und Breesen. Weitere wichtige historische Bauten sind die Gutshäuser in Breesen und Kalübbe.

Naherholungsmöglichkeiten

Diese sind durch Radfahren, Reiten, Wandern, Laufen etc. gegeben. Wasserwandermöglichkeiten gibt es z.B. in Klempenow. Der Tollensesee ist etwa 12 km entfernt. Kleinere Badeseen sind der Tüzer See und der Kastorfer See.

7.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Gemeindegebiet Breesen befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des Rücklandes der Seenplatte und ist der Großlandschaft „Unteres Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ zuzuordnen.

Dazu wird nachfolgend im Teil II weiter ausgeführt.

7.3 Nachbargemeinden

Direkte Nachbargemeinden sind Groß Teetzleben, Woggersin, Zirzow, Blankenhof, Mölln, Knorrendorf und Wildberg.

Auch die benachbarten Orte tragen dörflichen Charakter. Sie sind verkehrstechnisch teilweise nicht so gut angebunden.

Breesen gehört nach der raumordnerischen Zuordnung zum Nahbereich der Stadt Neubrandenburg. Die Stadtgrenze Neubrandenburgs und die Gemeindegrenze Breesen liegen an der geringsten Stelle etwa 2,5 km voneinander entfernt. Die Gemeinde Breesen grenzt direkt an den Stadt-Umland-Raum an. Die Umlandgemeinden Zirzow und Woggersin liegen

zwischen den beiden Orten. Die Gemeinde ist über diese Orte mit Neubrandenburg durch das Straßennetz auf kurzem Wege verbunden.

Die Zentralität Neubrandenburgs ist bestimmt durch die Zuordnung der Funktion eines Oberzentrums durch die Landesplanung in MV, ausgewiesen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS und im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).

In der Kreisstadt Neubrandenburg sind die Infrastruktureinrichtungen eines Oberzentrum vorhanden. Das sind vor allem Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Diese stehen dem Einzugsgebiet zur Verfügung. Die Einwohnerzahl Neubrandenburgs stabilisiert sich bzw. wächst in den letzten Jahren, insbesondere durch Zuzug aus dem umgebenden ländlichen Raum. Aktuell liegt die Zahl bei etwa 64.000 Einwohnern. (Stand: Dezember 2019, Quelle: Statistisches Amt M-V)

In der näheren Umgebung liegen die Grundzentren Altentreptow und Stavenhagen mit der entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 3 kompensiert die Wohnbauflächenangebote für die Eigenentwicklung, die der Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesen hat, der sich im Aufhebungsverfahren befindet.

8. Beschreibungen der Ortsteile der Gemeinde und Analyse des Wohnbaulandpotenzials

Die Ortsteile weisen eine stabile und lebendige Struktur auf. Wesentliche Gründe dafür sind die dörfliche Infrastruktur und die hier noch gegebene Versorgungssituation.

8.1 Breesen

Das Ortsbild wird durch die dominante Dorfkirche bestimmt. Die Ortslage ist durchgegrünt. Das traditionelle Dorfbild wird durch mehrgeschossigen Wohnungsbau und zentral gelegene Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Am Ortsrand befinden sich landwirtschaftliche Produktionsanlagen. Der historische Gutshof ist gegenwärtig noch in einer schwierigen baulichen Situation.

Maßgeblich prägen selbstgenutzte kleinteilige Wohnhäuser mit großen Gärten und Nebengelass das Ortsbild. Es gibt einige Geschoßwohnungsbauten.

Breesen ist historisch- strukturell ein typisches Gutsdorf, dessen Bestandteile bis heute den Ort prägen.

Die Umgebung der ehemaligen Gutsanlage wird bestimmt durch landwirtschaftliche Produktionsstätten. Der Bereich weist unbebaute Flächen auf, deren Lage jedoch durch die Nähe der Produktionsanlagen determiniert ist. Die Ortsstruktur ist klar gegliedert in einen Wohnbereich und einen Produktionsbereich (um den ehemaligen Gutsbereich).

Durch die Nähe zu diesen Betrieben sind die aktuell freien unbebauten Flächen nicht für eine Wohnbebauung geeignet. Diese theoretische „Flächenreserve“ scheidet für die Nutzung als Wohnbauland aus nachbarschaftlichen Gründen aus.

Breesen, Dorfkirche

Dorfstraße

Nahversorger

Breesen, Dorfkirche

Gutshaus

Kindertagesstätte

Breesen liegt in einer Wasserfassung, die bei der räumlichen Entwicklung zu beachten ist.

Wohnbaulandpotenzial

Es gibt „theoretisch“ Einzelflächen, deren Verfügbarkeit durch die Gemeinde jedoch nicht steuerbar sind.

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist nicht umsetzbar und wird daher aufgehoben.

Fazit

Die Ortslage bietet keine verfügbaren Grundstücke.

Wasserfassung und der umfangreiche Bestand landwirtschaftlicher Anlagen begrenzen die räumliche Entwicklung für das Wohnen.

8.2 Kalübbe

Der Ortsteil Kalübbe ist durch straßenbegleitende Bebauung geprägt. Der strukturelle historische Mittelpunkt ist die Gutsanlage. Der Ort weist eine heterogene Wohnbebauung hinsichtlich der Gebäudeformen auf. Neben der Wohnfunktion gibt es in der bestehenden Ortslage (nicht in Nachbarschaft zum Plangebiet) einige Dienstleistungsunternehmen.

OT Kalübbe, Bereich der Gutsanlage

OT Kalübbe, Ortsrand Umspannwerk Straße nach Breesen

In Kalübbe ist die relativ große Anzahl neuer bzw. sanierter Eigenheime auffallend. Zwischen Kalübbe und Breesen befinden sich Anlagen der Energieversorgung.

Wohnbaulandpotenzial

Aktuell sind keine Wohnbaugrundstücke verfügbar bzw. hat die Gemeinde keine Steuerungsmöglichkeiten.

Fazit

Die jüngere Vergangenheit zeigt die Nachfrage auf.

Die Schaffung von Bauland ist in diesem Ortsteil möglich. Es wird durch diesen Bebauungsplan das zukünftig entfallende Potenzial des Bebauungsplanes Nr. 2 kompensiert.

8.3 Pinnow

Der Ortsteil Pinnow wird bestimmt durch die grüne Mitte, die wesentlich durch die Gutsanlage (in Sanierung) und die Dorfkirche geprägt wird. Das harmonisch wirkende Ortsbild zeigt eine dörflich- historische Maßstäblichkeit, wobei dabei die großen Grundstücke in diesem Ortsteil bestimmend sind.

OT Pinnow, Gutsanlage

Dorfkirche

Wohnbaulandpotenzial

Einzelvorhaben umzusetzen wären theoretisch möglich, jedoch ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse eine Bebauung nicht steuerbar. Die Gemeinde hat keine Flächen. Es sind keine Anfragen bekannt.

Fazit

Die Ortslage Pinnow bietet keine Baugrundstücke, die für Neubauvorhaben aktuell verfügbar sind.

Eine bauliche Verdichtung würde das harmonische Ortsbild beeinträchtigen.

8.4 Fazit

Die Gemeinde Breesen verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauland. Alternativen wurden geprüft. In den Punkten 7.1 – 7.3 wurde auf die Situation in den Ortsteilen eingegangen.

9. Ortsentwicklung und Eigenentwicklung

9.1 Bevölkerungsentwicklung

Obwohl dieser Bebauungsplan die Kapazitäten des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde ersetzen wird, wird ausführlich auf die Eigenentwicklung eingegangen.

Die im Folgenden aufgeführten Daten und Zahlen wurden dem Statistischen Amt des Landes Mecklenburg-Vorpommern entnommen (www.statistik-mv.de) bzw. wurden durch das Bauamt zur Verfügung gestellt.

Breesen, mit 3 Ortsteilen (Breesen, Kalübbe, Pinnow), Gemeindeschlüssel: 13 0 71 016, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Einwohner, Stand 28.03.2018	
Breesen	239
Kalübbe	167
Pinnow	139
Einwohner	545

Anzahl der Haushalte (Hochrechnung)

545 Personen	1,8 Personen/ Haushalte	= 303 Haushalte
5 % Eigenentwicklung		= 15,1 Haushalte

Aus der Eigenentwicklung kann ein Bedarf von 15 Haushalten abgeleitet werden.

Es nimmt allgemein die Wohnfläche pro Personen zu, aktuell etwa 45 m²/ Person. Die Anzahl der Personen/ Haushalt sinkt weiter gegenwärtig in MV aktuell etwa 1,8 P/HH.

9.2 Baugenehmigungen

Es wurden in der Vergangenheit kontinuierlich Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt.

9.3 Baulandreserven

Auf Grundlage der genannten Daten für die baurechtliche Sicherung von Wohnbauflächen könnte die Gemeinde Breesen innerhalb der Ortsteile Breesen, Kalübbe und Pinnow um insgesamt 15 -20 Wohngebäude ergänzt werden. Dieses Potential ist aktuell nicht umsetzbar.

Die vorhandenen unbebauten Parzellen sind für eine Neubebauung durch die Gemeinde nicht steuerbar. Sie befinden sich in privatem Einzeleigentum. Die Anzahl ist gering. Die Baulandreserve ist theoretisch und führt nicht zur Nutzung.

Zwischen den oben aufgezeigten potentiellen kleinteiligen Bauflächen im OT Breesen und der tatsächlichen Verfügbarkeit (kleinteiliges privates Eigentum) besteht ein Widerspruch, der zu einer Nichtbebauung/ Inanspruchnahme führt. Daher ist eine reine quantitative Betrachtung nicht ausreichend und dient nicht der gemeindlichen Entwicklung.

Der Bedarf an Wohnbauflächen aus dem Eigenbedarf lässt sich nicht abdecken.

9.4 Baulandausweisung für die Eigenentwicklung

Die Bevölkerungsbewegung zeigt eine positive Entwicklung. Vor allem die junge Bevölkerung und die Bevölkerung mittleren Alters wählt das Gemeindegebiet als Wohnstandort.

Diesen Entwicklungsschwung kann und möchte die Gemeinde aufrechterhalten bzw. fördern, indem sie weitere attraktive Baulandflächen ausweist. Die Gemeindevertretung hat deshalb einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung eines Bebauungsplanes gefasst.

10. Potenzialbereich Kalübbe

10.1 Standortentwicklung

Es wird beabsichtigt eine ca. 2,7 Hektar große Fläche im Süden der Ortslage Kalübbe für die Wohnnutzung zu erschließen und somit als „Allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln.

Mit dem Aufstellungsbeschluss möchte die Gemeinde auf die aktuellen Entwicklungen in der Bevölkerungsstruktur, der Bevölkerungsbewegung und den individuellen Anspruch innerhalb der Bevölkerung eingehen. Dies wurde bereits dargestellt.

An das Plangebiet grenzen westlich Park und Gutshof. Östlich grenzt der besiedelte Ortsbereich entlang der Dorfstraße an das Plangebiet.

Die Fläche weist folgende Vorteile auf bzw. verfügt über folgende Vorzüge:

- direkte Lage zum älteren besiedelten Bereich (bauliche Einordnung, integrierte Lage)
- Abrundung der Ortslage zur offenen Landschaft
- gute infrastrukturelle Ausstattung in der Gemeinde
- Lage zu weiteren touristischen Angeboten im Umland

Voruntersuchungen zeigen, dass die öffentliche Erschließung des beschriebenen Gebiets gesichert werden kann. Hierzu werden die beabsichtigten Baulandflächen technisch und verkehrlich an das öffentliche Netz angeschlossen. Das ist in der nachfolgenden Objektplanung zu vertiefen. Verkehrlich ist eine neue Anbindung an die Dorfstraße notwendig.

Die Fläche ist durch ihre Lage im Gemeindegebiet und zur Landschaft, durch ihre Größe und Anbindung an die öffentliche Erschließung, die für das beabsichtigte Entwicklungskonzept geeignetste Fläche im gesamten Gemeindegebiet.

Positive Auswirkungen auf die Gemeinde und das gemeindliche Umfeld können durch die Kombination von Bauland und individueller Bebauung erreicht werden.

Dies kann positive Effekte auf die Abwanderungsentwicklung (Bekannte/Verwandte bleiben in der Nähe) und das damit verbundene „Aussterben“ der ländlichen Orte haben.

Weitere Auswirkungen auf das Gemeindegebiet sind:

- Anpassung an gemeindliche Veränderungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel;
- Gewinnung von Neubürgern im Gemeindegebiet, z.B. Rückkehrer
- Steigerung der Lebensqualität aller Einwohner; Stärkung der Dorfgemeinschaft;
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur;
- Sicherung der drei Ortslagen mit den prägenden historischen Siedlungskernen;
- die stabilisierten Orte werden gewährleisten, dass auch die baukulturell bedeutsamen Gutsensemble in Breesen und Kalübbe erhalten und weiter saniert werden;
- Sicherung des traditionellen Siedlungsnetzes in der Region

10.2 Alternativenprüfung

Eine alternative Fläche, die für die Errichtung von Wohngebäuden geeignet wäre, ist aktuell im Gemeindegebiet nicht erkennbar.

10.3 Steuerung von Baulandflächenentwicklung / Bauleitplanung

Da die Gemeinde nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, kann sie die baulich-rechtliche Auseinandersetzung mit der gemeindlichen Baulandentwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB steuern. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen über die städtebauliche Ordnung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss ist durch die Gemeindevertretung gefasst worden.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde beachten, dass die Festsetzungen die beabsichtigte Entwicklung und Bebauung des zur Rede stehenden Gebiets reglementieren wird. Es ist für die Gemeinde wichtig, langfristig realisierbare Entwicklungen mit dem Instrument Bebauungsplan zu fördern und zu steuern. Sie will auf zukünftige Bevölkerungsentwicklungen, Siedlungswachstum und Bauausführungen reagieren.

Da es keine Alternativfläche gibt, die Gemeinde den Bedarf für Planung erkennt, ist die Notwendigkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gegeben.

11. Bestandssituation und das Konzept zum Bebauungsplan

Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die bis vor Kurzem mit Anlagen der landwirtschaftlichen Produktion bebaut war.

Es wird ein vorgeprägter Standort genutzt, der der Abrundung der Ortslage dient.

Die Fläche wird begrenzt durch die Kreisstraße, die benachbarte Bestandsbebauung und Flächen des denkmalgeschützten Parks in unmittelbarer Nähe.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, StALU MSE, teilt mit, dass keine landwirtschaftlichen Flächen überplant werden.

Es werden keine Gewässer in der Zuständigkeit des StALU MSE berührt. Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Der Umweltbericht geht ausführlich auf die Bestandssituation ein.

Konzept

Die zukünftige Baufläche wird den neuen Ortsrand und damit die Abgrenzung zwischen Dorf und Landschaft bilden. Damit wird eine Aufwertung des Ortsbildes in diesem Teil von Kalübbe erfolgen und eine Klarstellung der Baustruktur der Ortslage.

Das Konzept geht von einem sparsamen Erschließungskonzept aus, jedoch soll das Gebiet an das vorhandene Dorf angebunden sein und neue Nachbarschaften ermöglichen.

Es ist eine Parzellengröße von ca. 1.000 bis 2.000 m² (überwiegend größere Grundstücke) vorgesehen, so dass unterschiedliche Ansprüche und Möglichkeiten beachtet werden, jedoch dabei auch ein Wohnen auf größeren Grundstücken, also Dorf typisch umgesetzt werden kann.

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

Es ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen mit bis zu maximal zweigeschossigen Häusern. Diese Häuser orientieren sich an den Gebäudeformen, die in Kalübbe vorhanden sind. Die Gemeinde trifft entsprechende Festsetzungen.

Die Wohnbaufläche wird etwa 20.000 m² betragen. Es sollen 10 – 13 Parzellen entstehen.

Mit dem Standort wird eine Betriebsbrache überplant, die zuvor landwirtschaftliche Anlagen enthalten hatte.

Das Plangebiet fügt sich unmittelbar an bereits bebautes Gebiet an.

12. Erschließung und Medien

12.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Der Verkehrserschließung der künftigen Baugrundstücke im Baugebiet soll mit der Herstellung einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) und mit einer Anbindung an die Kreisstraße MSE 75 erfolgen. Dafür ist eine vertiefende nachfolgende Planung erforderlich.

Auf die Stellungnahme des Landkreises MSE, Straßenbaulastträgerschaft, wird unter Punkt 16 eingegangen. Hinweise sind für die nachfolgende Erschließungsplanung von Bedeutung.

Es wird ein Anschluss an die Dorfstraße (Flurstück 155) hergestellt.

Anschluss an die Kreisstraße

Für die Planstraße A ist in der Planzeichnung die an der Ausfahrt entstehende Sichtdreiecke mit den Sichtfeldern eingezeichnet, um darzustellen wie die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet gegeben ist.

Um die dauerhafte Freihaltung der Sichtdreiecke, an der Kreisstraße MSE 75, Abschnitt 20, zu gewährleisten müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Leuchtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

Diese Hinweise sind bei der noch zu erstellenden Straßenplanung zu beachten.

Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse wurde die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit 1,00m, die Augenhöhe eines LKW-Fahrers mit 2,00m und die des zu beobachtenden Fahrzeugs mit 1,00 m über der Fahrbahn angenommen. Innerhalb der Sichtfelder für die Haltesicht und Anfahrsicht wird die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt. Die dazu vorgeschrieben Werte wurden aus den Tabellen 58 und 59 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entnommen.

Dabei wurde von der Tabelle 58 erforderliche Haltesichtweiten S_h:

- *Straßenkategorie = Erschließungsstraße angebaute Hauptverkehrsstraßen*
- V_{zul} *= 50 km/h*

und von der „Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge:

- V_{zul} *= 50 km/h*
- *Schenkellänge l = 70 m*

als Werte für die Nachweise der Sichtfelder genutzt.

Innere Erschließung und Feuerwehrzufahrt

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

Die Trassierung der neuen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Planstraßen A, erfolgte auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06, für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug.

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Mindestbreite von 6 m festgesetzt. Für ausreichende Schleppkurven zur Befahrung, ist die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an einigen Stellen breiter dimensioniert.

Die Feuerwehrzufahrt erfolgt über die Kreisstraße. Auf die Wasserentnahmestelle wird im Punkt 12.2 eingegangen. Zu deren Erreichung wird der Anschluss an die Dorfstraße hergestellt.

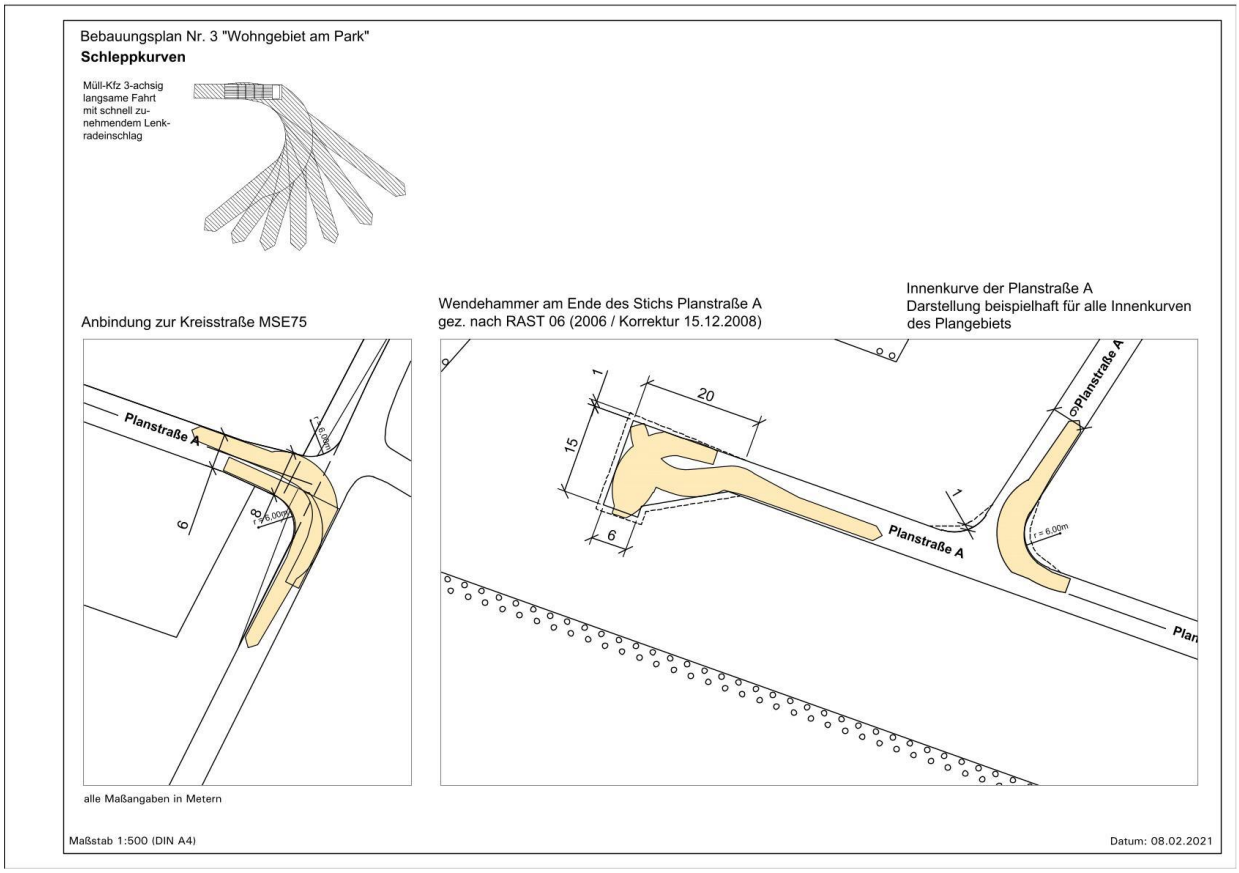


Abbildung 1: Darstellung der Schleppkurven im Plangebiet

Die Abbildung 1 zeigt im linken Bild die Einfahrt ins Plangebiet und das rechte Bild den Wendehammer für Lastkraftwagen mit einer Länge von ca. 9,5 m und die engste Kurve im Südwesten des Plangebiets mit einem Winkel von 85 Gon. Die Kurven im Nordwesten und Südosten weisen ein Winkel von 109 Gon und die Kurve im Nordosten einen Winkel von 98 Gon auf.

Stellplätze

Die Einfamilienhäuser sollen ihre Stellplätze auf den eigenen Grundstücken erhalten. Zusätzlich kann am Fahrbahnrand der inneren Erschließungsstraßen geparkt werden.

12.2 Medien

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an. Die Erläuterungen werden im Zuge der Beteiligung ergänzt.

Trinkwasserversorgung

Es ist der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

Die untere Wasserbehörde teilt in ihrer Stellungnahme mit:

„Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde/Stadt vorzunehmen.“

Die Zuständigkeit liegt bei der GKU Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ost Mecklenburg - Vorpommern im Auftrag des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow.

Häusliches Abwasser

Die untere Wasserbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 10. Dezember2020 mit:

„Die Abwasserentsorgung ist somit durch den einzelnen Eigentümer sicherzustellen.“

Die Ortslage Kalübbe und damit auch das hier in Rede stehende Planungsgebiet ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers nicht öffentlich zentral erschlossen. Aus diesem Grund ist eine dezentrale Abwasserentsorgung über zulässige und ordnungsgemäße Abwasseranlagen (abflusslose Sammelgruben oder Kleinklaranlagen), welche den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen, erforderlich.

Um die Erschließung aus wasserwirtschaftlicher Sicht fachlich sicherzustellen und die Übernahme der Anlagen, nach Abschluss der Erschließungsbauarbeiten zu regeln, müssen die jeweiligen Grundstückseigentümer selbstständig mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin / Altentreptow vor Beginn der Planungen zur Erschließung, ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Abwasserentsorgung ist somit durch den einzelnen Eigentümer sicherzustellen.

Regenwasser/ Niederschlagsentwässerung

Die untere Wasserbehörde teilt in ihrer Stellungnahme mit:

„..., dass im Bebauungsplan ein verbindliches Konzept für die Niederschlagsentwässerung festzulegen ist.“

Ein verbindliches Konzept liegt dem Bebauungsplan bei.

Innerhalb des Plangebietes ist unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen (Regentonne). Ausnahmen sind gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist oder wenn ein entsprechender Kanalanschluss bereits vorhanden ist.

Es sind vergleichsweise große Grundstücke vorgesehen, welche als obere Schicht „Geschiebemergel der Hochflächen“ laut dem GIS des LUNG aufweist. Dieser Boden ist Schluff, sandig, wechselnd kiesig und steinig, gering tonig und lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser zu.

Bereitstellung von Löschwasser

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung notwendig. Im Norden des Plangebietes wird ein Löschwasserteich neu angelegt (Flurstück 147/1). Die Erschließung erfolgt über das öffentliche Wegeflurstück 155, dass an die festgesetzte Verkehrsfläche angrenzt und im Norden in die Kreisstraße mündet, sowie durch die Erschließungsstraße im Plangebiet.

Entwässerung/ Dränage

Das StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnhame vom 06.10.2020 mit:

„Daher gebe ich zu bedenken, dass die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Dränagesysteme für die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet bleiben muss. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.

Die Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss für landwirtschaftliche Technik sicher gestellt bleiben.“

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist stabil abgesichert. Das Unternehmen E.DIS Netz GmbH wurde beteiligt. Es wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Bei Umverlegungen sind rechtzeitig entsprechende Anträge vorzulegen.

Im Planungsgebiet befindet sich ein Trafo, der außer Betrieb gesetzt wurde.

Das Trafogebäude bleibt erhalten.

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Ortslage Kalübbe erschlossen.

Müllentsorgung

Über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist die Firma Remondis beauftragt.

Beheizung

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

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden (erlaubnispflichtig) und -kollektoren (anzeigepflichtig) ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

13. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

13.1 Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

13.2 Lärm

Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Die Flughafen Neubrandenburg Trollenhagen GmbH weist in der Stellungnahme vom 01.04.2019 darauf hin, „dass sich das Projekt im Anflugbereich befindet und daher entsprechende Schallemissionen zu erwarten sind.“

Die 50Hertz Transmission GmbH weist in der Stellungnahme vom 05.10.2020 daraufhin, dass sich in der Nähe zum Geltungsbereich das Umspannwerk Altentreptow Süd befindet.

In der Stellungnahme heißt es:

„Zum Umspannwerk:

Der Betrieb des Umspannwerkes ist kontinuierlich, d. h. die zu erwartenden Emissionen sowie Immissionen sind tags- und nachts gleichbleibend, anzusetzen. Derzeitig ist der BImSchG-genehmigte Endausbau des Umspannwerkes noch nicht vollständig umgesetzt, so dass hier noch weitere Emittenten (bereits in der Schallprognose berücksichtigt) zum Endausbau installiert werden sollen.

In der zum BImSchG-Genehmigungsverfahren eingereichten Schallprognose werden die Richtwerte nach TA-Lärm an den Immissionsorten sicher eingehalten.“

14. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

14.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 sind nicht zulässig.

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß §4 Abs. 2 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss von Nutzungen erfolgt, um den geplanten Charakter für das „Wohnen auf dem Lande“ zu gewährleisten. Gartenbaubetriebe und Tankstelle sollen in diesem Gebiet nicht entstehen. Andererseits soll die beabsichtigte Nutzungsmischung insbesondere mit Dienstleistungsangeboten bzw. nicht störenden Betrieben ermöglicht werden bzw. gesichert sein.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird nicht ausgeschlossen. Eine umfangreiche Entwicklung von Ferienwohnungen ist jedoch nicht absehbar.

Maß der baulichen Nutzung

Für alle Baufelder wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

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

Gebäudehöhe

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als maximale Traufhöhe werden 6,50 m festgesetzt.

In Abhängigkeit von der Traufhöhe sind unterschiedliche Dachneigungen zulässig.

Für Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 4,00 m wird eine maximale Dachneigung von 40° festgesetzt.

Für Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 6,50 m wird eine maximalen Dachneigung von 25° festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. (Höhenbezugssystem DHHN 2016).

Damit soll an die benachbarte Bebauung angeknüpft werden. Die Ortslage ist durch eine in der Geschossigkeit heterogene Bebauung gekennzeichnet. Ziel ist es, die Gesamthöhe der Gebäude auf ein etwa gleiches Maß festzulegen und die neue Bebauung dem Bestand in Kalübbe anzupassen.

14.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der geplanten Typik der Ortserweiterung. Die Erreichung dieses Ziels wird gemeinsam mit der Parzellengröße abgesichert.

Baulinien/Baugrenzen

Es werden keine Baulinien festgesetzt.

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen bilden das jeweilige Baufenster. Es ist auf den großen Grundstücken eine flexible Standortwahl gewollt.

14.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)

Es werden Verkehrsflächen festgesetzt:

- als Straßenverkehrsfläche; Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

  Dazu wird ein Regelprofil dargestellt als Hinweis für den Ausbau für den Zweirichtungsverkehr in der Ausbaubreite von 5,50m. Die Verkehrsfläche soll eine Breite von 6,00 m erhalten.

  Die Mischverkehrsfläche soll eine barrierefreie Erschließung gewährleisten.

14.4 mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21)

Parallel zur Straße Kreisstraße MSE 75 wird eine Trasse für Leistungsrechte festgesetzt.

Für den Fall der Umverlegung von Leitungen wird eine Trasse an der östlichen Geltungsbereichsgrenze parallelverlaufend zur Kreisstraße festgesetzt.

14.5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Es werden private Grünflächen festgesetzt.

Die Grünfläche ist als private Grünfläche festgesetzt, da sie nur einen begrenzten Personenkreis dient. Für deren Gestaltung/ Bepflanzung sind Festsetzungen getroffen.

14.6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich festgesetzt.

Die Fläche für Versorgungsanlagen wird festgesetzt, um die Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

14.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden aus dem Umweltbericht übernommen und festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Das Trafo ist zu erhalten.

V3 Vor Abriss/Umbau der Stallruine ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermausarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat potenzielle Quartiere während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Arbeiten anzuleiten. Er hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.

V4 Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung ist der 01.09 bis 15. 03

Kompensationsmaßnahmen

Die dingliche Sicherung (Eintrag im Grundbuch Spalte 2 Abteilung II) durch den Eigentümer, die Kostenübernahme und Durchführung der Maßnahme sind zu regeln. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet ebenfalls diese Regelungen.

M1 Auf den Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind ie vorhandenen Gehölze, insbesondere die Bäume; zu erhalten und eine Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen aus ortsansässigen Baumschulen (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Ap-fel-bäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauch-fläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder),Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M3 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 20.500 Punkten sind 8.200 m² Feldgehölz gemäß Punkt 2.13 „Anlage von Feldgehölzen“ der HzE auf einem Flurstück außerhalb des Plangebietes zu entwickeln und dinglich zu sichern. Hier sind zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft standortheimische Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze zu pflanzen. Folgende Pflanzen werden verwendet: Heister der Arten Stieleiche (Quercus robur 12 Stck), Vogelkirsche (Prunus avium 12 Stck), Holzbirne (Pyrus communis 15 Stck), Holzapfel (Malus sylvestris 12

Stck), Eberesche (15 Stck Sorbus aucuparia), 85 Stück Schlehe (Prunus spinosa), 260 Stück Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), 265 Stück Schneeball (Viburnum opulus), 75 Stück Weißdorn (Crataegus laevigata), 110 Stück Strauchhasel (Corylus avellana), 150 Stück Brombeere (Rubus fruticosus), 225 Stück Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), 195 Stück Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), 225 Stück Hundsrose (Rosa canina).Anforderungen für die Anerkennung: nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP). Folgende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege soll eingehalten werden: Pflege der Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd über einen Zeitraum von 5 Jahren; Nachpflanzungen von Bäumen bei Ausfall, Heister und Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall; bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen; Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen; Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren. Folgende Vorgaben der Unterhaltungspflege sind zu befolgen: Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes beschränken sich auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Mindestflächengröße1.000 m², maximal 2,0 ha Alternativ werden 20.500 Ökopunkte erworben.

CEF – Vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

CEF 1 Möglicher Verlust von Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in der Schuppenruine ist zu ersetzen. Es ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an einen der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 2 Möglicher Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter im Schuppen ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten am Trafo oder an zwei der 4 Ahorn zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 2 Nistkästen für Nischenbrüter mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

14.8 Baugestaltung Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Dächer

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind Satteldach, Walmdach sowie Flachdach zulässig:

Dachdeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Die Eindeckung soll eine nichtglänzende Oberfläche erhalten.

15. Hinweise

Zu den nachfolgenden Belangen werden Hinweise in die Planzeichnung bzw. in die Begründung aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen (Hinweise, die sich aus der Beteiligung ergeben).

15.1 Baudenkmalpflege

In der Peripherie des Plangebietes befinden sich gemäß der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgende Baudenkmale:

- DM_596_1 Gutshaus mit Kalübbe 29
- DM_596_2 Wirtschaftshaus, Kalübbe 30
- DM_596_3 Park, Kalübbe 29;31/32

Umgebungsschutz der Bau- und Einzeldenkmale

Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt ist, bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bedarf das Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Genehmigung, Erlaubnis, Zulassung usw., wird gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V diese Entscheidung mit dem Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V die denkmalrechtliche Genehmigung nach Abs. 1 ersetzen.

15.2 Bodendenkmalpflege

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

Es gilt: Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen „BD“) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG-M). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

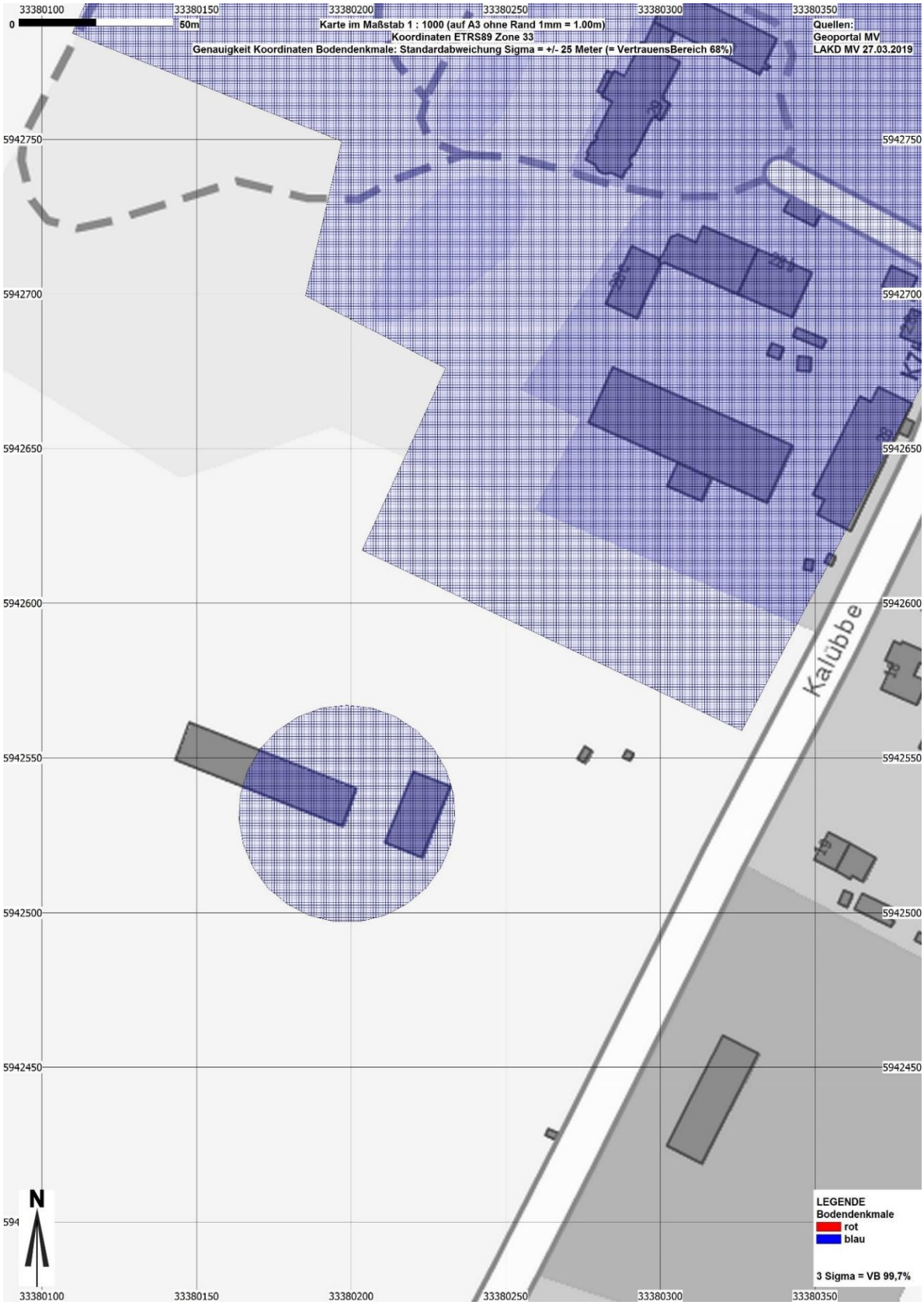
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-\/. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte

sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M- V).

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V hat nachfolgende Karte zur Kenntnis gegeben.



Quelle: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, 27.03.2019

15.3 Altlasten und Bodenschutz

Es gilt allgemein, dass bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen ist. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die

Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (2. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Die beim Abriss der Gebäude abfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG). Auf die Einhaltung der Vorgaben der Gewerbeabfallordnung (GewAbfV), insbesondere bezüglich der getrennten Sammlung sowie Übergabe an einen zugelassenen Entsorger zur Vorbereitung der Wiederverwendung bzw. zwecks Recyclings (§8 ff. GewAbfV) wird verwiesen. Für Asbestabfälle, die als gefährliche Abfälle eingestuft sind gelten neben den gefahrstoffrelevanten Vorschriften die Nachweispflichten gemäß § 50 ff. KrWG in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachwV).

16. Sonstige Hinweise

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

Im Planbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Allgemein gilt: Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V, S. 713) gesetzlich geschützt:

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

16.2 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in M-V nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

16.3 Verkehr – Untere Straßenverkehrsbehörde

Die untere Straßenverkehrsbehörde gibt den Hinweis, dass

„bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin. einzuholen.

Des Weiteren ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Bestätigung in 2-facher Form vorzulegen.“

16.4 Verkehr – Straßenbaulastträger

Die Erschließung soll über eine Zufahrt von der Kreisstraße MSE 75 im Abschnitt 20 aus erfolgen. Die Anbindung und deren Ausbildung benötigen die Zustimmung des Straßenbaulastträgers, SG Tiefbau. Das erfolgt in der nachfolgenden vertiefenden Planung durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit der Gemeinde Breesen.

16.5 Hinweise zum Umgang mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind bei Bauarbeiten zu beachten und nach deren Abschluss vollständig wiederherzustellen.

Ebenso ist auf eventuell dort vorhandene Drainagesysteme zu achten, deren Funktionstüchtigkeit gewährleistet bleiben muss.

16.6 Hinweise zur Trafotransportstrecke von der 50Hertz Transmission GmbH

Der Schwerlastverkehr muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein und der Straßenquerschnitt der Kreisstraße K 75 muss beibehalten werden. Dies gilt auch für eventuelle Bepflanzungen.

16.7 Hinweise zu Gewässern II. Ordnung in der Umgebung des Planbereiches

Zwischen Gewässern 2. Ordnung und den baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen des Plangebietes ist ein lichter Abstand von 7 m einzuhalten.

17. Flächenbilanz

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

Anlage:

Teil II, Umweltbericht

Artenschutzfachbeitrag (AFB)

Teil II

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet am Park“