

Gemeinde Wulkenzin

Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“

Begründung

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 3	SUP

Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	10
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	12
6.2	Verkehrsflächen	12
6.3	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.3.1	Artenschutzfachbeitrag	13
6.5	Leistungsrechte	13
6.6	Gestaltungsregelungen	14
7.	KENNZEICHNUNGEN	14
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	14
8.1	Landschaftsschutzgebiet	14
8.2	Bau- und Bodendenkmale	14
9.	HINWEISE	15
9.1	Bodendenkmale	15
9.2	Beheizung	16
9.3	Untere Bodenschutz/Abfallbehörde	16
9.4	Brand- und Katastrophenschutz	17
9.5	Untere Verkehrsbehörde	18

9.6	Deutsche Telekom Technik GmbH	18
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
10.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
10.2	Verkehr	18
10.3	Ver- und Entsorgung	19
10.4	Natur und Umwelt	20
10.5	Bodenordnende Maßnahmen	20
10.6	Kosten und Finanzierung	20
11.	FLÄCHENVERTEILUNG	20

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Neu Rhäse beidseits der Kreisstraße MSE78. Das 0,70 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 13 (teilweise), 30, 31, 32, 33, 34/1 und 34/2 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Neu Rhäse.

Die Kreisstraße MSE78 durchquert das Gebiet und bildet im Norden auch die Westgrenze. Im Norden und Nordwesten grenzen Wohngrundstücke (Lindenstraße 16, 18 und 19a) an das Gebiet an. Im Südwesten begrenzen Gartenflächen und im Osten und Süden Ackerflächen den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Kreisstraße MSE78, ein Wohngrundstück (Lindenstraße 19a) und einem Weg (Flurstücke 13, 29 und 34/2 der Flur 6),
im Osten:	durch Ackerflächen (Flurstück 15 der Flur 6 und Flurstück 2 der Flur 8)
im Süden:	durch die Kreisstraße MSE78, einen Weg und Ackerflächen (Flurstücke 2, 22 und 23 der Flur 8) und
im Westen:	durch Gartenflächen (Flurstücke 35/1 und 35/2 der Flur 6).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung war die Absicht der Gemeinde Wulkenzin hier Baurecht für 9 Eigenheime zu schaffen. Zwischenzeitlich wurde der Planbereich deutlich reduziert, so dass

nur noch 4 Eigenheime geplant werden. Sie kann derzeit den Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht entsprechen.

Die unbebauten Flächen grenzen in den Innenbereich des Dorfes Neu Rhäse und sind derzeit als Außenbereich zu betrachten.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die zu überplanenden Bereiche sind Außenbereichsflächen, die an den Innenbereich im Süden angrenzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 7.017 m². Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 6.549 m² × 0,3 = 1.965 m² überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2645-402 Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn) beträgt über 2,5 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aufgrund der großen Entfernungen nicht.

Für das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2545-303 Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern) wurde von Kunhart Freiraumplanung eine FFH-Vorprüfung erstellt:

„Das Plangebiet umfasst sich keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH- Richtlinie und keine Habitate der Zielarten des GGB nach Anhang II der FFH- Richtlinie.

Die im GGB liegenden Lebensräume werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da dessen Wirkungen diese Lebensräume nicht erreichen werden und weil kein Verbund zwischen dem Plangebiet und dem GGB besteht.

Die Erhaltungsziele des Natura - Gebietes GGB DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" werden durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen Neu Rhäse“ nicht beeinträchtigt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen. Wegen der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensebecken“ war für die Ausgliederung eine Strategische Umweltprüfung zu erarbeiten.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 03.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ nach § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist auf der Internetseite des Amtes Neverin am 16.05.2022 und am 28.05.2022 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 05/2022 bekanntgemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.07.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 04.08.2022 und 23.02.2023 mitgeteilt.

Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Mit Schreiben vom 29.09.2022 wurde der Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 01.11.2022 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2022 vom 26.11.2022 bekannt gemacht. Bis zum 21.01.2023 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.02.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 04.04.2023 gingen 16 Behördenstellungen beim Amt Neverin ein.

Überarbeitung des Entwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Plangeltungsbereich um den nördlichen Teil reduziert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Mai/2023 wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

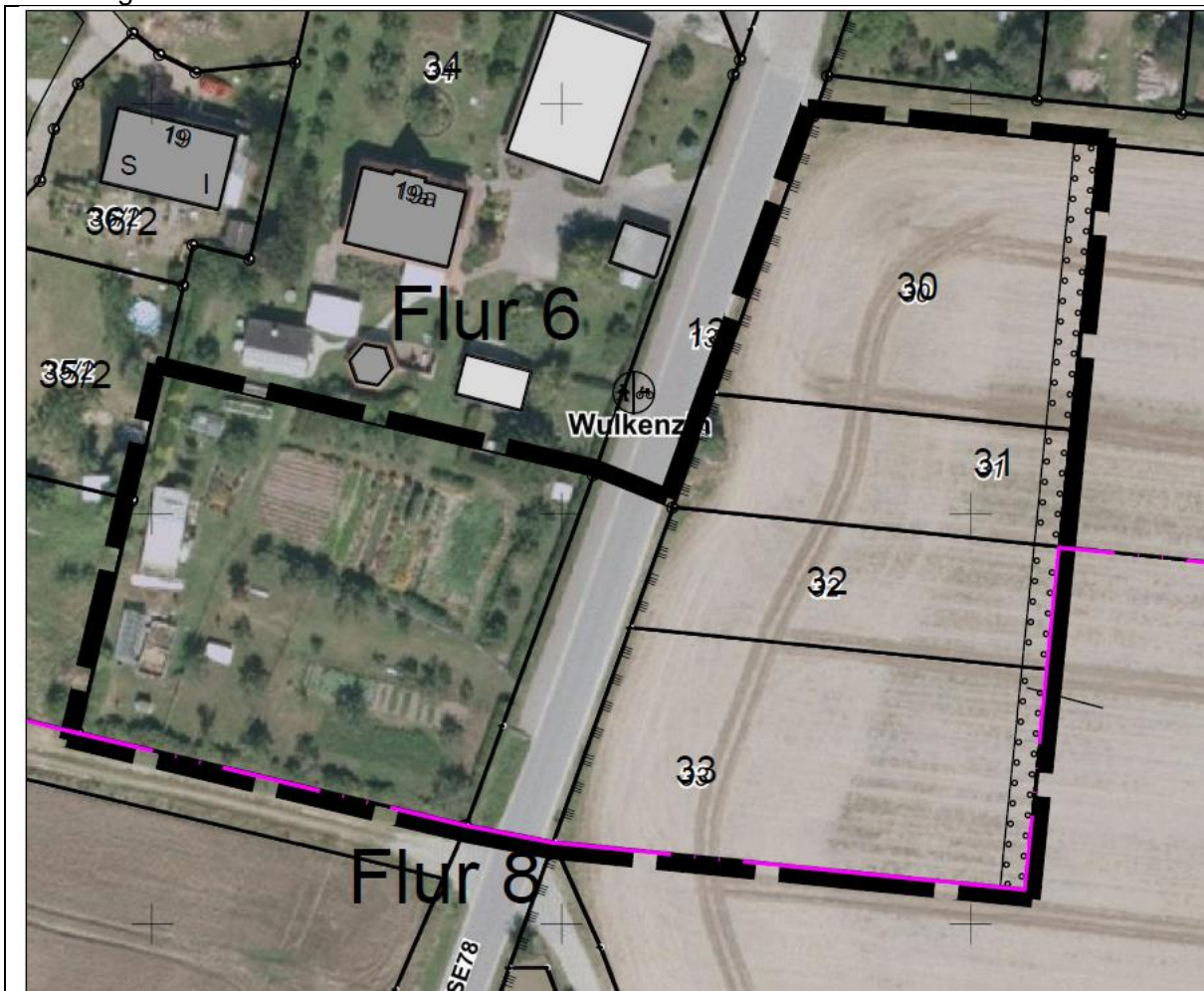
3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Neu Rhäse.

3.2 Bebauung und Nutzung

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 04.03.2022

Das Luftbild zeigt, dass der Plangeltungsbereich im Wesentlichen unbebaut ist. Nur im westlichen Garten stehen Nebenanlagen.

Der südliche Teil im Nordwesten und Norden von Wohnbauflächen begrenzt.

Der westliche Teil wird als privater Garten genutzt. Der Bereich östlich der Kreisstraße ist Intensivacker.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße MSE78, Lindenstraße, erschlossen. Diese verfügt über einen Rad- und Fußweg auf der westlichen Straßenseite, im südlichen Plangeltungsbereich endet.

Im Plangeltungsbereich gibt es keine Trinkwasserleitung. Die Abwasserleitung (Schmutzwasser) liegt hier im Bereich der Straße ebenso die Kabel der neu-medianet und das Breitbandkabel. Das Breitbandkabel endet im Plangeltungsbereich und tangiert die privaten Flächen im auf der Ostseite im Süden. Im Plangeltungsbereich sind Mittelspannungskabel im Bereich der Straße und auf der östlichen Straßenseite den Norden des Plangeltungsbereichs querend vorhanden. Niederspannungskabel sind hier nicht vorhanden. Im südlichen

Teilbereich tangiert eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG auf der östlichen Baufläche am Westrand.

3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereichsteil östlich der Kreisstraße liegt im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensebecken“.

Bei der Fläche östlich der Kreisstraße handelt es sich um intensiv bewirtschafteten Lehmacker. Zwischen Acker und Straße gibt es Eschenaufwuchs. Auf der westlichen Straßenseite befindet sich hier ein Nutzgarten, in dem auch Hühner gehalten werden. Der Nutzgarten wird nach Osten und Süden mit einer Siedlungshecke heimischer Arten begrenzt.

Der vorherrschende Bodentyp sind sickerwasserbestimmte Lehme.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Kreisstraße befindet sich im Eigentum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Die übrigen Flurstücke liegen im Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ gehören zum Außenbereich, der an Innenbereich von Neu Rhäse angrenzt. Eine Nutzbarmachung der nun geplanten Flächen für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Nur der nördlichste Zipfel ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Wulkenzin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige und überregionale Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radrouthenetz erschlossen. Der Regionalflugplatz Trollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich wirkt im Gemeindegebiet Neuenkirchen.

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Mit Schreiben vom 04.08.2022 und 23.02.2023 liegen die landesplanerische Stellungnahme vor. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich im Osten teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrigen Bereiche sind Flächen für die Landwirtschaft.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, Außenbereichsflächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Wulkenzin ist der Ortsteil Neuendorf. Auch im Ortsteil Wulkenzin wurden in den letzten Jahren neuen Wohnbauflächen entwickelt. Ziel der Gemeinde ist es jedoch auch, dass sich der dritte Ortsteil der Gemeinde Neu Rhäse entsprechend dem Eigenbedarf weiterentwickeln kann. Die Gemeinde hatte nach der Bevölkerungsstatistik des Landes am 31.12.2021 1.508 Einwohner. Beim Zensus 2011 wurden für die Gemeinde 656 Wohnungen gezählt. Der Zensus 2022 ist noch nicht ausgewertet. Das Amt Neverin hat für Neu Rhäse 42 Wohnungen ermittelt.

Abbildung 3: Wohnungsbaupotential Neu Rhäse



Im Ortsteil Neu Rhäse sind keine Baulücken vorhanden. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 4 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden. Für zwei Standorte liegen konkrete Anfragen von Bürgern der Gemeinde vor. Die Gemeinde hat die Belange der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerwertzahlen 43 und 44), den Naturhaushalt, den Klimaschutz und die Siedlungsentwicklung in der Abwägung berücksichtigt. Die Größe der Planung entspricht dem Eigenbedarf der Gemeinde. Teile der geplanten Wohnbauflächen entsprechen dem wirksamen Flächennutzungsplan. Es sind allgemeine Wohngebiete festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nur teilweise dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der § 13a gilt auch für § 13b BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines Wohngebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Im nördlichen Teilbereich auf der Ostseite muss die Bebauung wegen der vorhandenen Trinkwasserleitung zurückgesetzt erfolgen.

6.2 Verkehrsflächen

Die Kreisstraße MSE78 (Lindenstraße) erschließt die Standorte verkehrlich.

6.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.3.1 Artenschutzfachbeitrag

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die nachfolgenden Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingestellt, um dem Tötungs- und Verletzungsverbot laut Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen und dem Tatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegenzuwirken.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Gehölzbeseitigungen, die Herrichtung der Zuwegung, Montage- und Fundamentflächen sowie Abrissarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und 01. März oberirdisch mit leichter Technik zu realisieren. Die Flächen sind zu mähen.
- V2 Die Bauarbeiten einschließlich Abriss und unterirdische Gehölzbeseitigung ist ab dem 01. März, also ab Beginn der Hauptaktionszeit der Amphibien, zu beginnen. Die im Baufeld angetroffenen Amphibien sind aufzusammeln und in geeignete Habitate im Umfeld zu verbringen.
- V3 Im Bereich der Anpflanzfestsetzung ist eine Hecke, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden: Heister und Sträucher der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel.
- V4 Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume 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 Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Rubus fruticosus (Brombeere), Rosa pimpinellifolia (BibernellRose)) sowie 5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z.B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen
- V5 Die Fällung von Bäumen mit mehr als 100 cm Stammumfang ist zu beantragen entsprechend Forderung der uNB zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.

CEF – Maßnahmen

- CEF 1 Durch 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler ist ein möglicher Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren.

6.5 Leitungsrechte

Für die Stromleitung wurde ein Leitungsrecht festgesetzt ebenso für die Telekommunikationslinie.

Das Leitungsrecht hat eine Breite von 0,75 m beidseits bei Kabeln.

6.6 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung, Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindestdachneigung zwischen 25 Grad und 45 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben. Im Ortsteil sind Sattel- und Krüppelwalmdächer prägend, weshalb diese festgesetzt wurden. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und –ziegel prägen auch den Ortsteil. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer sind nicht willkommen. Für flachgeneigte Dächer z. B. der Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig.

7. Kennzeichnungen

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin: „Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.“

8. Nachrichtliche Übernahme

8.1 Landschaftsschutzgebiet

Die Planbereichsteile östlich der Kreisstraße liegen im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Mit Schreiben vom 29.09.2022 wurde der Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.

8.2 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich ist das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 8 (Neu Rhäse): Gutshof, frühe Neuzeit“ bekannt.

In der Umgebung ist das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 7 (Neu Rhäse): Kirche, Spätmittelalter“ bekannt.

„Die Baudenkmale „Gutsanlage mit Speicher, Holzscheune und Gutshaus“ mit der Denkmalisten-Nr. MST_677_0-3 sowie der „Friedhof mit Glockenstuhl mit Eisenglocke“ mit der Denkmallisten-Nr. MST_676_1-2 befinden sich in unmittelbarer Umgebung des o. g. Plangebietes.

Alle Veränderungen an Denkmälern und in deren Umgebung sind nach dem Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.

Bei der Planung der Bebauung des Plangebiets sind daher die Belange der o. g. Bau- und Bodendenkmale zu berücksichtigen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- 1. Auch wenn das v. g. Vorhaben mit Rechtskraft des Bebauungsplans nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfrei gestellt ist, bedürfen die Einzelvorhaben des südlichen Plangebiets jeweils einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V).*
- 2. Die Freiflächen (Technik, Materialien etc.) sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) im Genehmigungsverfahren im Detail abzustimmen.*
- 3. Ein Gesamtgestaltungskonzept (Farben, Materialien, Techniken etc.) der Gebäudehüllen ist im Genehmigungsverfahren für das jeweilige Vorhaben im Detail mit der UDB abzustimmen.*

Erläuterungen:

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

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).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß

§ 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“

9. Hinweise

9.1 Bodendenkmale

Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals gilt:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese

gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

9.2 Beheizung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin: *„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.“*

9.3 Untere Bodenschutz/Abfallbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin:

„Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen 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.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG 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.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, d. h. die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung - BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal mit einer entsprechenden beruflichen Qualifikation zu erfolgen.

Ziel dieser BBB ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ heranzuziehen. Die Planungsunterlagen zur Bodenkundliche Baubegleitung BBB sind der unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Abstimmung im Rahmen der Vorplanung vorzulegen. ...

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V).“

9.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin: *„Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das o. g. Plangebiet nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet.*

Erfolgen Arbeiten in Tiefenlagen von bereits bestehenden Medienträgern oder innerhalb vorhandener Trassen (z. B. Straßen, Wege, Plätze), die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und saniert wurden, geht der Munitionsbergungsdienst davon aus, dass bei den hier durchzuführenden Tätigkeiten nicht auf Kampfmittel getroffen wird. Es besteht in diesen Fällen aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Auskunfts- und Handlungsbedarf.“

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 09.02.2023 hin: *„Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

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.“

9.5 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2023 hin, „dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.“

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 beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.“

9.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 15.02.2023 hin, dass sich Telekommunikationslinien im Planbereich befinden.

„Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.“

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z. B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).“

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeit Nutzung als Garten wird eingeschränkt. Die Nutzung als Ackerfläche muss aufgegeben werden.

10.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Kreisstraße erschlossen. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

10.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz. Trinkwasserversorgungsleitungen sind im Planbereich noch nicht vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über das Pumpwerk PW 01 erfolgen.

„Es bestehen zwei Möglichkeiten zur Schmutzwasserableitung. Die Vorzugsvariante wäre eine öffentliche Druckentwässerung mit dem Entlastungspunkt (Druckunterbrecherschacht) in den öffentlichen Freigefällekanal auf Höhe von Lindenstraße Nr. 19 a. Dabei erhält jeder Anschlussnehmer einen Schmutzwasseranschluss an die neu zu bauende Druckrohrleitung bzw. an den Bestand (dies sollte noch überprüft werden). Die Grundstücksentwässerung erfolgt dann über ein privates Hauspumpwerk je Grundstück, welches durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu errichten und zu betreiben ist.“¹

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist möglichst zu verbrachen bzw. dezentral zu versickern.

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung ohne technische Anlagen gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.“

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne, Mulden usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“²

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

„Eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt im Geltungsbereich nicht. Auf Höhe Lindenstraße 17 befindet sich ein Feuerlöschhydrant zur Befüllung von Tanklöschfahrzeugen mit einer maximalen Entnahmemenge von 2 m³/h.“³

Die Löschwassersicherung erfolgt über eine Löschwasserentnahmestelle an einem örtlichen Teich (Flurstück 45).

Stromversorgung

Telekommunikation

Es sind Telekommunikationsleitungen im Planbereich vorhanden.

¹ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 17.03.2023

² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 31.03.2023

³ Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 17.03.2023

Abfallentsorgung

Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

10.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

10.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 7 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

10.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung werden durch die Gemeinde getragen.

11. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	6.549 m ²	93,33 %
Verkehrsflächen	468 m ²	6,67 %
Gesamt	7.017 m²	100 %

Wulkenzin,

Der Bürgermeister

Siegel