

Bekanntmachung

Gemeinde Wulkenzin Der Bürgermeister

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat in der öffentlichen Sitzung am 03.11.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ einschließlich Begründung sowie artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: Oktober 2020) gemäß § 2 Absatz 2, § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche des Bebauungsplanes umfasst die im Plan ausgewiesene, nordöstlich von Neuendorf gelegene Fläche mit einer Größe von ca. 2,50 ha. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im Einzelnen begrenzt:

- im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Westen und Süden von den vorhandenen Wohn- und Mischgebietsflächen
- im Norden von den brach liegenden Restflächen des aufgehobenen Plangebietes.

Die B 192 verläuft nördlich im Abstand von ca. 190 m zum Plangebiet.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 umfasst das im folgenden Kartenausschnitt dargestellte Gebiet:



Gemäß § 3 Absatz 2 erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ einschließlich Begründung (Stand: Oktober 2020) sowie die Schallimmissionsuntersuchung (Stand: 11.04.2019), der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stand: 07.10.2020) und die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Stand: 08.10.2020) liegen in der Zeit **vom 07.12.2020 bis einschließlich 14.01.2021** im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Neverin, Raum 3 (Erdgeschoss) während folgender Zeiten:

| | |
|------------|----------------------|
| Montag | von 9:00 - 16:00 Uhr |
| Dienstag | von 9:00 - 18:00 Uhr |
| Mittwoch | von 9:00 - 16:00 Uhr |
| Donnerstag | von 9:00 - 16:00 Uhr |

Freitag

von 9:00 - 12:00 Uhr

für jedermann Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus.

Während dieser Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen beim Fachbereich Bau und Ordnung eingereicht werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nachfolgenden Unterlagen sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Schallimmissionsuntersuchung:

- Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Bereich (bis an das im Norden angrenzende Regenrückhaltebecken). In diesem Zusammenhang ist festgestellt worden, dass im südlichen Bereich (dies betrifft das hier mit der 3. Änderung betroffene Plangebiet) des Bebauungsplanes keine Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte (ORW) nach DIN 18005 auftreten.
- Eine genauere Betrachtung bedarf aber der nördliche Bereich: durch die Einwirkungen von der B192 ist dieser mit Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) am Tage und 8 dB(A) in der Nacht belastet. Der nördliche Bereich ist jedoch nicht mehr Gegenstand der Planung, da dieser Bereich auf Grund der Ablehnung der Raumordnungsbehörde nicht mehr überplant wird.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

- Mit der Begehung des Untersuchungsraums wurden keine potentiellen Standorte von **Pflanzenarten** nach Anhang IV der FFH-RL vorgefunden.
- Das Plangebiet und der weitere Untersuchungsraum stellt ein unmittelbares Nahrungshabitat dar, welches von einer Reihe verschiedener **Fledermausarten** genutzt werden kann.
- Die vorhandenen Baum- und Gebüschgruppen, insbesondere entlang der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes, dienen als wichtige Elemente zur Orientierung der **Fledermäuse**. Leitstrukturen verbinden oft die Quartiere mit den Nahrungshabitaten. Die vorhandenen Leitstrukturen sollten durch die geplante Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Es ist darauf zu achten, dass der Übergang vom östlichen Plangebiet zum Acker durch einen Grünstreifen mit Struktur gebenden Gehölzen begleitet wird. Diese Maßnahme kommt auch weiteren Artengruppen zugute.
- Eine erhebliche Beeinträchtigung für **Fledermäuse** durch den Verlust der Jagdflächen ist nicht zu erwarten, da ausreichend Ausweichflächen im Plangebiet und darüber hinaus vorhanden sind.
- Das Verbreitungsraster (LUNG 2005) gibt für das Untersuchungsgebiet Aktivitäten des **Fischotters** an. Jedoch lässt sich aufgrund fehlender Habitatstrukturen ein potentielles Vorkommen der Art ausschließen. Auch aufgrund der Lagebeziehung sind Hauptwanderaktivitäten im Bereich des anthropogen frequentierten Plangebiets nicht zu erwarten.
- Aufgrund fehlender Habitateignung kann ein Vorkommen des **Bibers** innerhalb des Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.
- Bei den Untersuchungen konnten zwei Reptilienarten nachgewiesen werden, die **Zauneidechse** sowie die **Blindschleiche**. Die Zauneidechse unterliegt nach BNatSchG einem strengen Schutz. Nach dem Anhang IV der FFH-Richtlinie wird sie gleichermaßen als streng zu schützende Art eingestuft. Darüber hinaus gilt sie nach der Roten Liste MV als „Stark gefährdet“. Die Blindschleiche ist nach BNatSchG besonders geschützt. Darüber hinaus gilt sie nach der Roten Liste MV als „gefährdet“.
- Mit der vorgesehenen Bebauung werden in jedem Fall Zauneidechsen-Habitate verloren gehen. Die Umnutzung der Flächen zum Wohngebiet stellt einen unvermeidbaren Eingriff dar, da keine alternativen Standorte zur Umsetzung der geplanten Bebauung bestehen. Damit werden nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. An dieser Stelle bedarf es einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen ist.
- In Hinblick auf die Ergebnisse, wird davon ausgegangen, dass keine Störwirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf **Amphibienarten** gegeben sind. Der Lebensraum mit dem Laichgewässer und den angrenzenden Sommer- und Winterquartieren (Regenrückhaltebecken, Ufer- und Gehölzflächen sowie Ruderalflur) bleiben von der geplanten Bebauung weitestgehend unberührt.

- Im Untersuchungsraum befinden sich keine Habitate streng geschützten **Weichtierarten**. Da diese Artengruppe hinsichtlich des Vorhabens nicht planungsrelevant ist, werden die Weichtierarten nicht betrachtet.
- Nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte **Laufkäfer-Arten** wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kommen beide Arten von Denkmälern im Plangebiet nicht vor. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes M-V.
- Im Untersuchungsraum befinden sich keine Habitate streng geschützten **Libellenarten**.
- Eine erhebliche Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten **Falterarten** durch das geplante Vorhaben ist nicht ersichtlich.
- Der **Neuntöter** tritt innerhalb des Untersuchungsraumes nachweislich mit 2 Brutrevieren auf. Neben der Einhaltung des Tötungsverbot, dass durch die zeitlich begrenzte Baufeldfreimachung erfüllt werden kann, sind der Erhalt bzw. die zusätzliche Pflanzung von dornigen Gehölzen, mindestens am Rande des Plangebietes umzusetzen.
- In Anbetracht der Lagebeziehung vom B-Plangebiet (geplante Wohnsiedlung) zu den mittelbar umliegenden Land- und Wasserrastgebietsflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für **Zug- und Rastvögel** erkennbar.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung:

- Das Plangebiet befindet sich westlich der Stadt Neubrandenburg und ca. 200 m nördlich des hier behandelten FFH-Schutzgebietes „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“.
- Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden durch den Bau und Betrieb der Eigenheimsiedlung Neuendorf nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG und Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:

- Mit Datum vom 27.10.2020 hat der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Naturschutzbehörde die erforderliche Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge des Eingriffs in ein Zauneidechsenhabitat erteilt.
- Des Weiteren wurde dem vorgelegten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zugestimmt.

Darüber hinaus liegen die nachfolgenden umweltbezogenen Stellungnahmen vor:

- Das **Forstamt Neubrandenburg** teilt mit Schreiben vom 10.12.2019 mit, dass aus forstlicher Sicht keine Konflikte im Sinne des LWaldG M-V durch die Planung ersichtlich sind und stellte das Einvernehmen her.
- Mit Schreiben vom 03.01.2020 teilt eine angrenzend wohnende Familie mit, dass im Plangebiet mehrere Arten vorkommen, die auch schützenswert sind. Diese Angaben wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags untersucht.
- Das **Straßenbauamt Neustrelitz** teilt mit Schreiben vom 06.01.2019 mit, dass davon ausgegangen werde, dass im Rahmen der Planung immissionsschutzrechtliche Vorgaben Berücksichtigung finden und dass somit auszuschließen sei, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.
- Mit Schreiben vom 13.01.2020 teilt der **BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland** mit, dass eine FFH-Prüfung zu erfolgen hat und dass eine tatsächliche Schutzwürdigkeit der Biotope vor Ort von einem Sachverständigen zu überprüfen ist.
- Mit Stellungnahme vom 19.02.2020 teilt der **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** mit, dass dem Vorhaben aus *immissionsschutzrechtlicher* Sicht keine Bestimmungen entgegenstehen, soweit die Erkenntnisse und Empfehlungen der Schallimmissionsuntersuchung vom 11.04.2019 hinreichend berücksichtigt werden. Des Weiteren wurde mit der unteren Naturschutzbehörde der erforderliche Untersuchungsrahmen zur Erarbeitung des *Artenschutzfachbeitrags* abgestimmt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass diese Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen parallel auf der Internetseite des Amtes Neverin (www.amtneverin.de) unter der Rubrik **Bekanntmachungen -> Gemeinde Wulkenzin** (Direktlink: <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-wulkenzin/bekanntmachungen>) eingesehen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutzinformation

Mit Ihrer Stellungnahme beteiligen Sie sich am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Soweit es für die Bearbeitung Ihrer Stellungnahme erforderlich ist, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Dazu sind wir nach den §§ 4 Abs. 1, 19 DSG M-V i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b, c, e und 57 DSGVO befugt. Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns zur Bearbeitung Ihrer Stellungnahme zur Verfügung stellen oder von denen wir bei der Bearbeitung Kenntnis erlangen, werden zu keinem anderen Zweck als der Bearbeitung Ihrer Stellungnahme verwendet. Ihre personenbezogenen Daten werden Bestandteil der Originalakte der Satzung. Für die Behandlung der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) im öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung werden Ihre personengebundenen Daten anonymisiert. Wenn Sie Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten haben oder eines Ihrer nachfolgenden Rechte geltend machen wollen, können Sie sich jederzeit unter datenschutz@ego-mv.de an unseren behördlichen Datenschutzbeauftragten (Gemeinsamer Datenschutzbeauftragter ZV eGo-MV, Eckdrift 103, 19061 Schwerin) wenden.

Sie haben folgende Rechte, um die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu kontrollieren und ggf. dagegen vorzugehen:

- Sie haben das Recht, auf Anfrage Auskunft zu erhalten, ob und wie wir Ihre Daten verarbeiten (Art. 15 DSGVO).
- Sie haben das Recht, Berichtigungen oder Ergänzungen zu verlangen (Art. 16 DSGVO), falls wir falsche oder unvollständige Daten zu Ihrer Person verarbeiten.
- Sie können beantragen, dass wir Ihre personenbezogenen Daten löschen (Art. 17 DSGVO).
- Sie können beantragen, dass wir Ihre Daten speichern, aber nicht mehr verarbeiten dürfen (Art. 18 DSGVO).
- Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Widerspruch einzulegen (Art. 21 DSGVO).

Wulkenzin, 16.11.2020

gez. Blank
Bürgermeister