

Gemeinde Wulkenzin
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ der Gemeinde Wulkenzin

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ nach § 3 Absatz 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in öffentlicher Sitzung am 03.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ beschlossen. Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde, hier Baurecht zu schaffen.

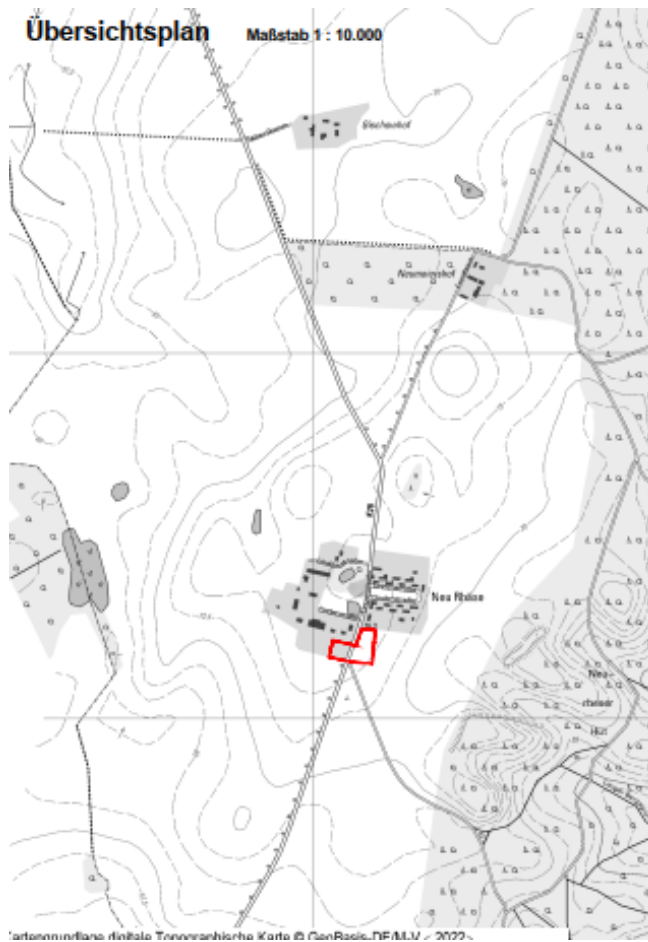
Die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB. In diesem beschleunigten Verfahren wurde bisher von der vollständigen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4 c war nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls abgesehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m § 13a BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen für kleine Freiflächen im Außenbereich rechtswidrig sind. So können die Gemeinden laufende Verfahren im Außenbereich nicht wie bisher weiterbetreiben, sondern müssen sie in ein Regelverfahren nach den §§ 1 ff. BauGB überführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ der Gemeinde Wulkenzin ist somit, um die Wirksamkeit des Bebauungsplanes wiederherzustellen, von dem beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m § 13a BauGB in das Regelverfahren nach den §§ 1 ff. BauGB zu überführen.

Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat daher in der öffentlichen Sitzung am 12.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ mit Stand November 2023 einschließlich Begründung und dem Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der FFH-Vorprüfung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

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 Planungsbereich.



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).

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

- Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 22.10.2023
Die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung werden bestätigt. Der Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird geprüft. Es wurden Änderungen bei den Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages gefordert. Es wurden Aussagen zum Niederschlagswasser gefordert.
- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 01.09.2023
Die Gemeinde hat rechtswidrig den Klimaschutz nicht in die Abwägung eingestellt.
- BUND M-V e.V. vom 05.09.2023
Der BUND Neubrandenburg rügt die Planung. Es fehlt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Es werden Änderungen der Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages vorgeschlagen.
- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung
BESTANDSAUFNAHME
Schutzgut Mensch
Die Luftreinheit ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße, der Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und der Tierhaltung eingeschränkt. Intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen sowie Einfriedungen und intensiven Nutzung der

Gärten, z.B. durch häufige Mahd und Hühnerhaltung entheben das Plangebiet von einer Erholungsfunktion.

Schutzgut Flora:

Die östliche Teilfläche wird von einem intensiv bewirtschafteten Lehacker geprägt. Östlich der Straße, angrenzend an den Acker, besteht ein artenarmer Zierrasen, welcher nach Norden hin in eine ruderale Staudenflur übergeht. In diesem Bereich konnten einzelne junge Eschenaufwüchse festgestellt werden. Auf der westlichen Teilfläche macht den größten Flächenanteil ein Nutzgarten aus. Dieser besteht überwiegend aus angepflanzten Obstbäumen, einer häufig gemähten Rasenfläche, angelegten Gemüsebeeten, mehreren Gewächshäusern, einem Schuppen und Kleinställen für Hühner. Der Nutzgarten wird nach Süden und Osten hin von einer Siedlungshecke heimischer Arten begrenzt. Das Plangebiet wird im Norden von einer Siedlungshecke nichtheimischer Arten abgegrenzt.

Schutzgut Fauna:

Im Untersuchungsgebiet sind Gehölze vorhanden. Als potenzielle Habitate für Brutvögel werden vor allem die Obstbäume im Nutzgarten und die Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten prognostiziert.

Schutzgut – Boden

Als vorherrschender Bodentyp wurden sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme festgestellt. Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Gartennutzung gestört und verdichtet.

Schutzgut – Wasser

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Schutzgut – Klima/Luft

Die Gehölze, also die Obstbäume, Hecken und Sträucher der Gärten, üben eine schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße, der Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und der Tierhaltung eingeschränkt. Das Untersuchungsgebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen sowie der intensiven Nutzung der Gärten, z.B. durch häufige Mahd und Hühnerhaltung, vorbelastet.

Schutzgut – Landschaftsbild

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild westlich der Kreisstraße wurde im Rahmen der landesweiten Kartierung der Landschaftspotenziale dem Landschaftsbildraum V 6 – 21 „Krukower Hügellandschaft“ mit der Bewertung hoch bis sehr hoch und das östlich der Straße dem Landschaftsbildraum V 6 – 23 „Nördlicher Tollensesee/Brodaer und Nemerower Holz“ mit der Bewertung sehr hoch zugewiesen. Zwischen östlichem Plangebiet und der umgebenden Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen. Der westliche Plangebeich ist gegenüber der Landschaft durch Bebauung und Bepflanzung größtenteils sichtsverstellt. Im Plangeltungsbereich ist das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 8 (Neu Rhäse): Gutshof, frühe Neuzeit“ bekannt.

Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ ca. 300 m vom Vorhaben entfernt. Es wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt.

PROGNOSE

Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, 0,7 ha große Fläche im Siedlungsrandbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt.

Flora

Gemäß Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 45 % zulässig. Für das Vorhaben können Sträucher und dünnstämmige Obstbäume beseitigt werden. Aufgrund der geplanten Versiegelungen können Lehacker, artenarmer Zierrasen, Siedlungshecke heimischer Arten Siedlungshecke nichtheimischer Arten, Nutzgarten und ruderale Staudenflur mineralischer

Standorte überbaut werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Osten des Geltungsbereiches ist die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen.

Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und verbraucht. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen ausgeräumter Lehacker, und stark anthropogen geprägte Siedlungsbiotope wie artenarmer Zierrasen, Siedlungshecken, Nutzgarten, ruderale Staudenflur sowie einzelne Sträucher und dünnstämmige Obstbäume verloren. Aufgrund der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzungen wird sich die biologische Vielfalt nicht verringern.

- FFH-Vorprüfung

Das Plangebiet umfasst keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und keine Habitate der Zielarten des GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Die Erhaltungsziele werden durch das Vorhaben nicht gefährdet.

- Artenschutzfachbeitrag

Grundlage des AFB waren faunistische Erfassungen. Es wurden Vermeidungs-, Kompensations- und CEF- Maßnahmen festgelegt, die bei Umsetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen.

Gemäß § 3 Absatz 2 wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erneut öffentlich unterrichtet; ihr ist erneut Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dazu wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ der Gemeinde Wulkenzin“ mit Stand November 2023 mit der Begründung, inklusive Umweltbericht und mit dem Artenschutzfachbeitrag und den umweltrelevanten Stellungnahmen und der FFH Vorprüfung, in der Veröffentlichungsfrist vom

12.02.2024 bis 22.03.2024

erneut auf der Homepage des Amtes Neverin <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-wulkenzin/bekanntmachungen> veröffentlicht.

Zusätzlich können die Planunterlagen im Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Dorfstraße 36, 17039 Neverin während folgender Zeiten eingesehen werden:

dienstags	von 08:00 – 17:30 Uhr
mittwochs	von 08:00 – 12:00 Uhr
donnerstags	von 08:00 – 16:30 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung)

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an k.wiedemann@amtneverin.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutzinformation

Mit Ihrer Stellungnahme beteiligen Sie sich am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Soweit es für die Bearbeitung Ihrer Stellungnahme erforderlich ist, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Dazu sind wir nach den §§ 4 Abs. 1, 19 DSGVO 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, 14.12.2023

gez. Blank
Bürgermeister