

| | | |
|---|---------------|--|
| Beschlussvorlage | | Vorlage-Nr: 2022/NK/010 |
| Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften | | Status: öffentlich Datum: 12.01.2022 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek |
| Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnhaus am Bahndamm" der Peenestadt Neukalen | | |
| Behandlung | Termin | Beratungsfolge |
| Nichtöffentlich | 13.01.2022 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen |
| Öffentlich | 20.01.2022 | Stadtvertretung Neukalen |

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnhaus am Bahndamm“ der Stadt Neukalen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung wird gebilligt. Es wird beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V
§§ 2-4 BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 13 wurde am 21.10.2021 durch Beschluss der Stadtvertretung eingeleitet. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Neukalen entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten für das B-Planverfahren. Zwischen der Peenestadt Neukalen und dem Vorhabenträger werden dazu gemäß der §§ 11 und 12 BauGB öffentlich-rechtliche Verträge (Städtebaulicher- und Durchführungsvertrag) abgeschlossen

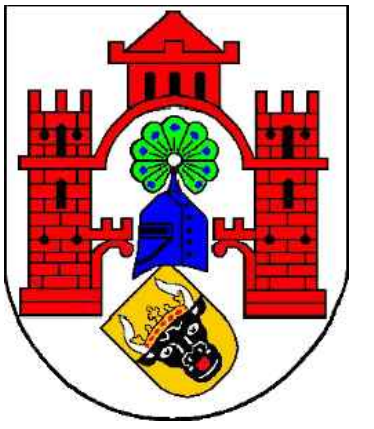
Anlagen:

Planzeichnung mit Begründung

Satzung der Peenestadt Neukalen

Amt Malchin am Kummerower See, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

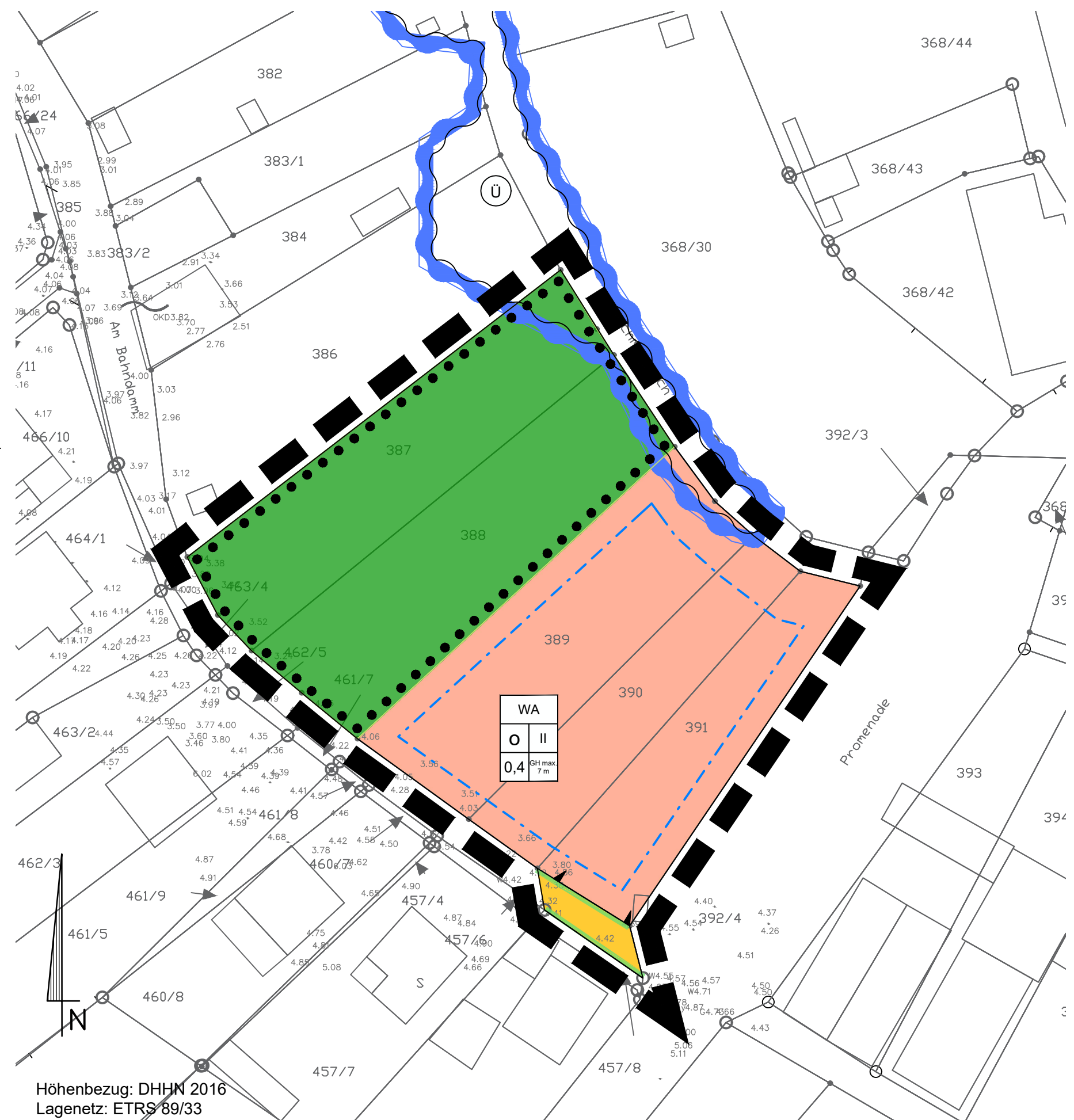
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 *Wohnhaus am Bahndamm*



nördlich der Straßenkreuzung Am Bahndamm/ Promenade

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M 1 : 500 Zeichenerklärung

| Festsetzungen | | Verfahrensvermerke | |
|--------------------------------|--|--|--|
| | Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die Stadtvertretung Neukalen hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. ... mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. |
| 0,4 | maximal zulässige Grundflächenzahl | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m § 17 Abs. 1 LPiG beteiligt worden. |
| II | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß II Vollgeschosse | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Amt Malchin während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am im Malchiner Generalanzeiger und im Internet unter www.amt-malchin-am-kummerower-see.de/seite/359509/in-aufstellung.html ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden. |
| GH max. 7 m | maximale Gebäudehöhe in Metern über zugehörigem Straßenabschnitt (DHHN 2016) | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. |
| | offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | Die Stadtvertretung Neukalen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. |
| | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | Der Bebauungsplans Nr., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. |
| | Straßenverkehrsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | Neukalen, |
| | Private Grünfläche mit Pflanzbindung | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB | Voß Bürgermeister |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB | Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. |
| | Einfahrtsbereich | § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB | Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur |
| Nachrichtliche Übernahme | | Die Satzung über den Bebauungsplan Nr., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aus gefertigt. | |
| | Überschwemmungsgebiet | Neukalen, | Voß Bürgermeister |
| Darstellung ohne Normcharakter | | Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Malchiner Generalanzeiger und im Internet unter www.amt-malchin-am-kummerower-see.de/seite/359509/in-aufstellung.html ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. | |
| | bestehende Flurstücksgrenze | Neukalen, | Voß Bürgermeister |
| 389 | Flurstücksbezeichnung | | |
| | Bestandsgebäude | | |
| 4,54 | Höhenangabe (DHHN 2016) | | |

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig :

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen § 12 und § 14 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur im vorderen, dem Überschwemmungsgebiet abgewandten Grundstücksbereich.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7 m über der mittleren Oberkante des zugehörigen Straßenabschnitts, von welchem die Erschließung erfolgt (DHHN 2016).

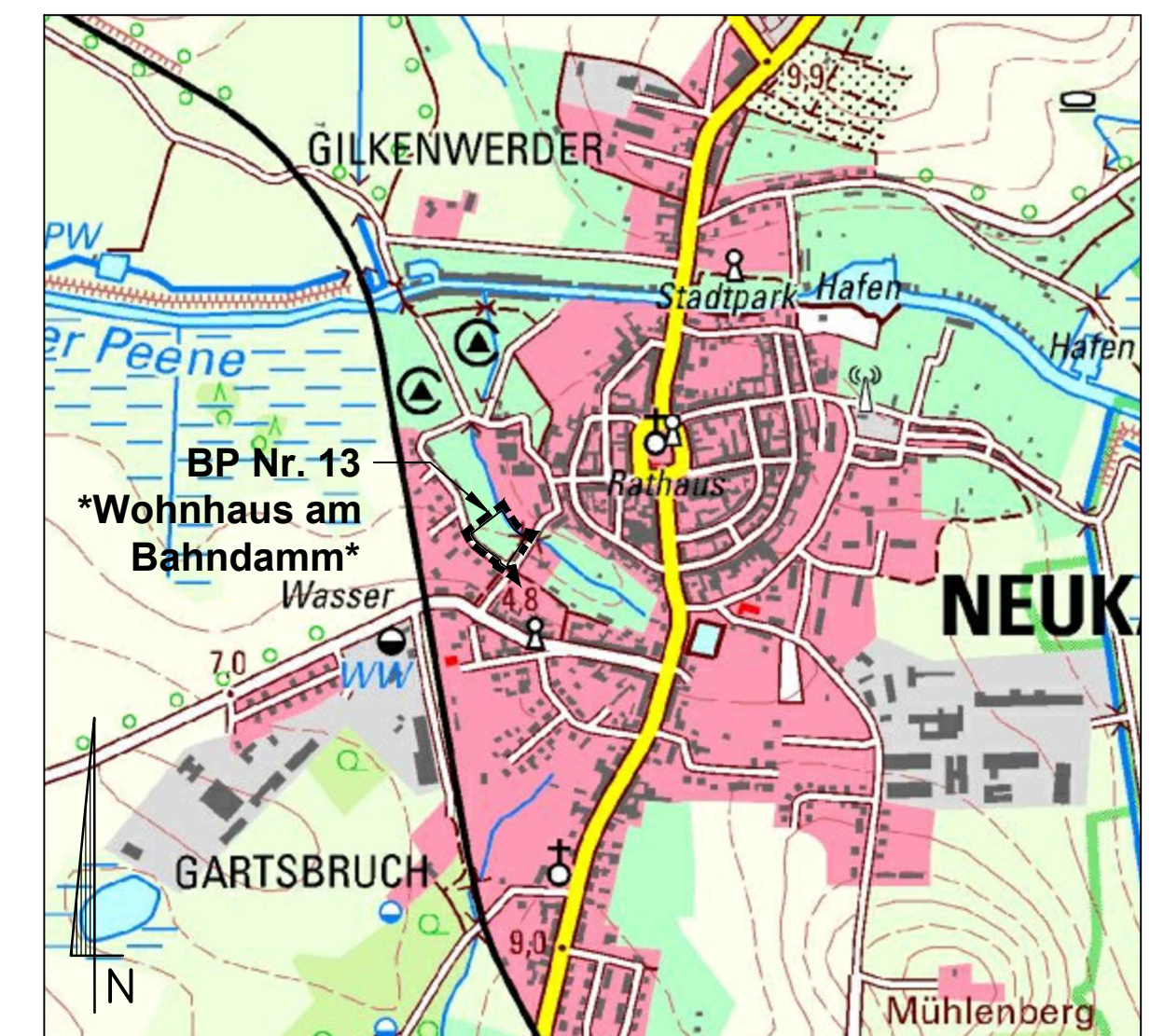
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Neukalen,

Voß
Bürgermeister

Übersichtskarte

M 1 : 10.000



Vorentwurf

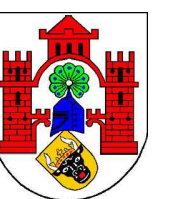
Waren (Müritz), den 30.11.2021

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Satzung der
Peenestadt Neukalen
Amt Malchin am Kummerower See
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 13
Wohnhaus am Bahndamm



B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der

Peenestadt Neukalen Amt Malchin am Kummerower See Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 *Wohnhaus am Bahndamm*

Nördlich der Straßenkreuzung Am Bahndamm/ Promenade

Vorentwurf

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 30.11.2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Lage des Plangebietes | 4 |
| 2. | Ziele des Bebauungsplanes..... | 4 |
| 3. | Zweck des Bebauungsplanes | 4 |
| 4. | Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes | 5 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung | 5 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 4.3 | Verfahrensprüfung | 6 |
| 5. | Bestehende Nutzung des Plangebietes | 7 |
| 6. | Beschreibung des Vorhabens | 8 |
| 7. | Inhalt der Satzung..... | 8 |
| 8. | Auswirkungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 8.1 | Erschließung..... | 9 |
| 8.1.1 | Äußere und innere Erschließung | 9 |
| 8.1.2 | Öffentlicher Personennahverkehr | 9 |
| 8.2 | Ver- und Entsorgung..... | 9 |
| 8.2.1 | Trinkwasser | 9 |
| 8.2.3 | Regenwasser..... | 9 |
| 8.2.4 | Elektrische Energie..... | 10 |
| 8.2.5 | Gas..... | 10 |
| 8.2.6 | Telekommunikation..... | 10 |
| 8.2.7 | Abfallbeseitigung | 10 |
| 8.3 | Brandschutz..... | 10 |
| 8.4 | Denkmalschutz | 10 |
| 8.5 | Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz | 11 |
| 8.6 | Immissionen | 11 |
| 8.7 | Klimaschutz/ Klimaanpassung | 12 |
| 8.8 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 12 |
| 9. | Durchführung der Maßnahme | 14 |

1. Lage des Plangebietes

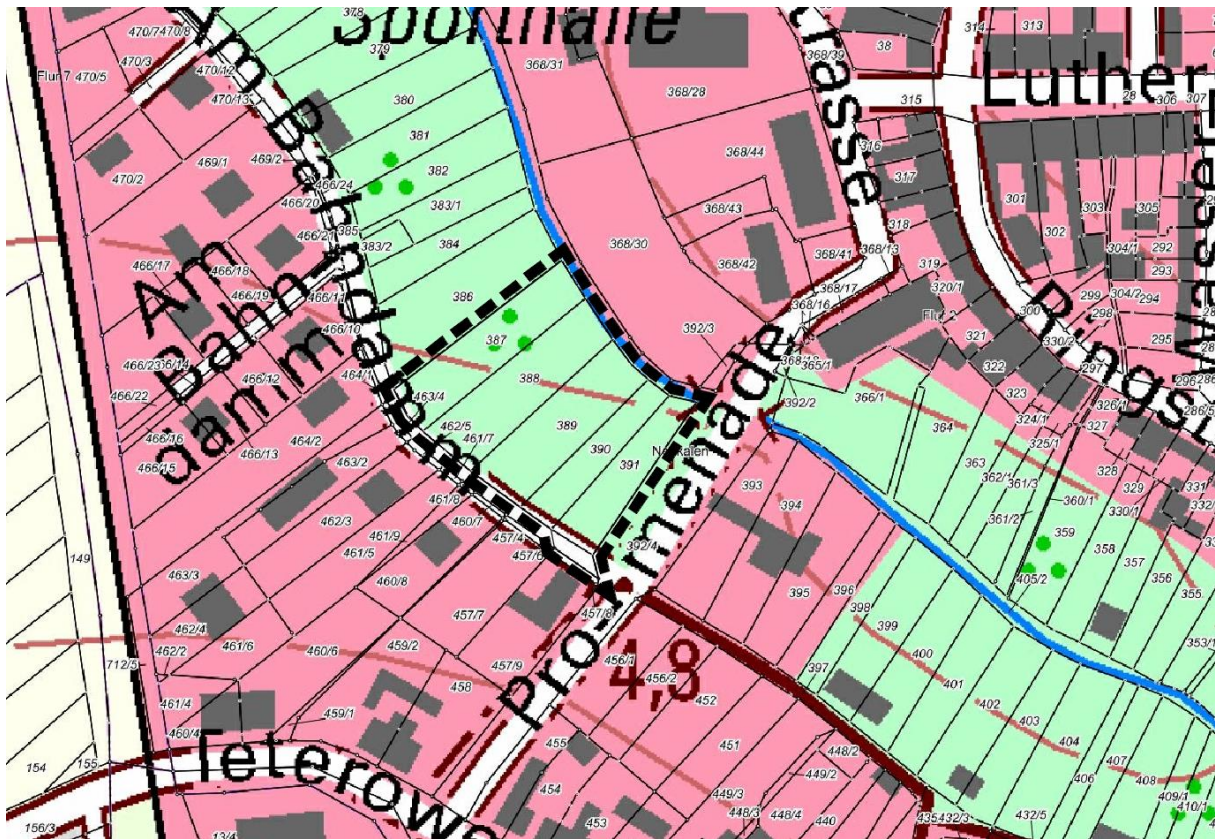


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 29.09.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt innerhalb eines Grüngürtels. Der Zugang erfolgt über die Straßen Am Bahndamm und Promenade von Südwesten und Südosten. Nördlich befinden sich Gärten, im Südosten eine ehemalige Gärtnerei und der Nordosten und Südwesten sind mit Wohngebäuden bebaut. Im Nordosten verläuft ein Wassergraben entlang des Geltungsbereichs. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 387, 388, 389, 390 und 391 sowie einen südlichen Teil von 385 der Gemarkung Neukalen Flur 2. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.900 m².

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 13 ermöglicht die Ergänzung einer Wohnbaufläche als Nachverdichtung innerhalb der Stadtgrenzen. Damit wird der städtebauliche Missstand, der durch die brachgefallene Gärtnerei entstanden ist, teilweise behoben.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist gegeben (siehe 4.3 Verfahrensprüfung).

4.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Die Stadt Neukalen ist mit ca. 1.800 Einwohnern als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Durch die Stadt verläuft ein regionales Straßennetz, an ihr vorbei führt ein regional bedeutsames Radroutennetz. Neukalen liegt am Rand eines Tourismusentwicklungsraums.

Weiterhin liegt in der Nähe ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und eines für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser (Zone 3) und direkt an der Grenze zu einem Vorranggebiet Trinkwasser (Zone 2). Der Bebauungsplan stärkt die Funktion der Stadt als Wohnraumversorger.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Neukalen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für das Plangebiet stellt er eine Grünfläche für Kleingärten dar, umgeben von einem Wohngebiet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich bereits in Planung.

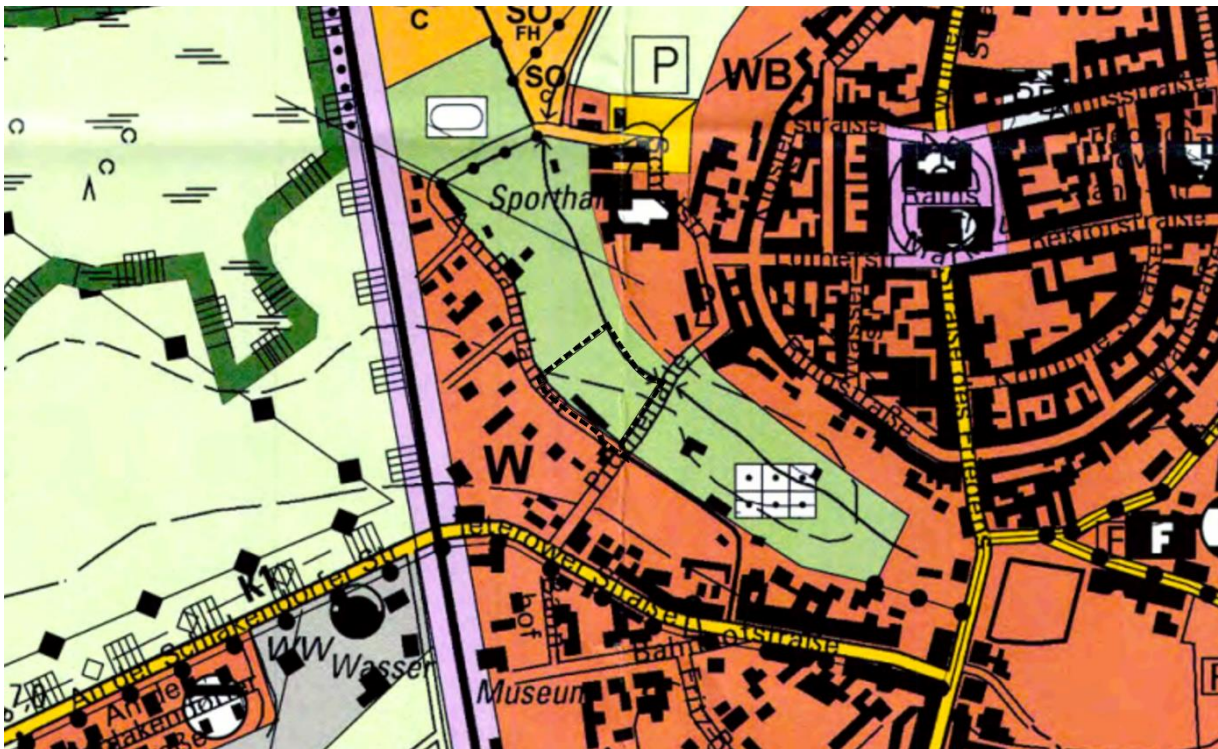


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neukalen
bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

4.3 Verfahrensprüfung

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung

Das Gebiet des Geltungsbereiches liegt inmitten eines Wohngebiets. Die Fläche ist vor allem im Süden und Westen dicht bebaut. Im Nordosten ist die Bebauung durch Gärten und Grünstreifen aufgelockert. Der südliche Grundstücksbereich zeugt von einer ehemals gärtnerischen Nutzung. Aufgrund der fehlenden Nutzung und mangelhaften Pflege ist das Grundstück verwildert und stellt einen optischen Missstand dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht nur eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht werden, sondern insbesondere das Einfügen in den topografischen und baulichen Kontext sichergestellt werden. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist das Ziel des Bebauungsplans explizit die Nachverdichtung dieses Wohnareals und entspricht damit den Zielen des § 13a BauGB. Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung* und *Nachverdichtung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der Geltungsbereich ist 2.948 m² groß, sodass die Grundfläche von 20.000 m² weit unterschritten wird. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB sind erfüllt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt weniger als 20.000 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP-pflichtig.

Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet liegt westlich des Plangebietes ca. 160 m entfernt in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch die innerstädtische Lage und die Entfernung des Plangebiets ist das FFH Gebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See nicht betroffen. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden wegen der Entfernung zum Gebiet nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes

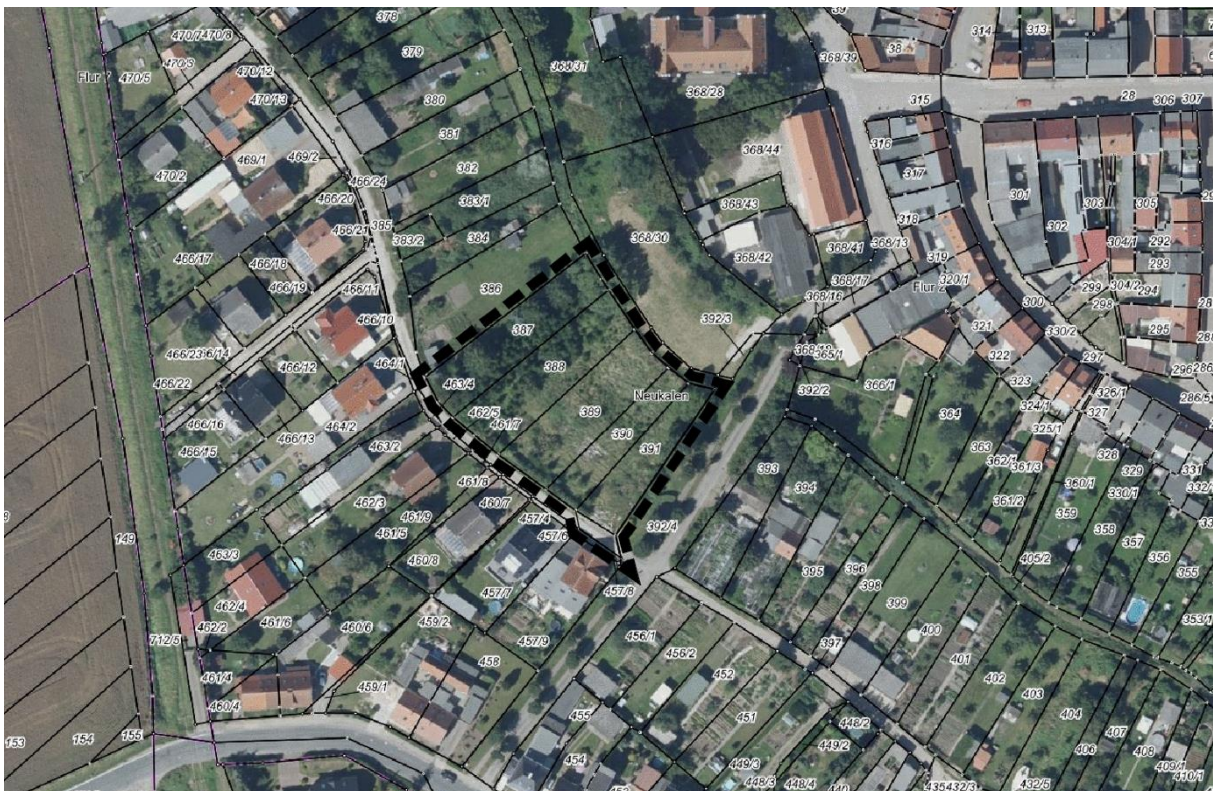


Abb. 3: Luftbild (Quelle: gaia.mv, 29.09.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Gelände ist ein brachliegender Gartenbaustandort, der momentan als Ablageort genutzt wird. An den Randbereichen verteilen sich Bäume und Büsche. Die Brache fällt durch ihre Unstrukturiertheit in dem sonst gepflegten Stadtbereich auf.

6. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben sieht vor ein Wohnbaugrundstück aus dem Gelände zu formen. Es soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs soll als Grünstreifen erhalten bleiben.

7. Inhalt der Satzung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neukalen gerecht zu werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Weiterhin sind maximal zwei Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 7 m über dem zugehörigen Straßenabschnitt, von welchem die Erschließung erfolgt, zulässig.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt fest, dass nur eine offene Bauweise zulässig ist. Dieses entspricht dem Siedlungscharakter sowie der umgebenen Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die einen 3 m breiten Abstand zu den Plangebietsgrenzen aufweisen. Auf Grund des Überschwemmungsgebietes im nördlichen Grundstücksbereich beträgt der Abstand zwischen Geltungsbereichsgrenze und Baugrenze nach Nordosten 6 m.

Die notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung M-V sind auf dem Grundstück zu realisieren.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nur im vorderen, dem Überschwemmungsgebiet abgewandten Grundstücksbereich.

Begrenzung der Gebäudehöhen

(7 m max. Gebäudehöhe über dem zugehörigem Straßenabschnitt, von welchem die Erschließung erfolgt (DHHN 2016))

Für das Gebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 7 m über der mittleren Oberkante des zugehörigen Straßenabschnitts festgesetzt, die im Kontext mit der umgebenen Bebauung, der Topografie sowie der geplanten Erschließung als auch der zukünftigen Erschließung

betrachtet werden muss. Die Bezugshöhen sind in der Vermessungsgrundlage enthalten und richten sich nach dem deutschen Haupthöhennetz 2016.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die beiden Grundstücke 387 und 388 bleiben als Grünstreifen erhalten und werden nicht bebaut.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

8.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet kann über die Promenade von Südosten und über die Straße Am Bahndamm von Südwesten erschlossen werden.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle im Stadtzentrum an den ÖPNV angebunden.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Trinkwasser

Die Stadt Neukalen wird durch den Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Stadt sichergestellt. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

8.2.2 Abwasser

Der Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen betreibt in der Stadt Stavenhagen eine Kläranlage. Das Neukalener Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind dem Versorgungs- und Entsorgungsträger Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

8.2.3 Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll zunächst in einer auf dem Grundstück gelegenen Zisterne gesammelt werden. Überschüssiges Regenwasser soll nach Möglichkeit in den nördlich angrenzenden Schmelzbach eingeleitet werden.

8.2.4 Elektrische Energie

Die E.ON Edis AG versorgt die Stadt Neukalen mit elektrischer Energie. Das Grundstück wird an das vorhandene Netz angeschlossen.

8.2.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die E.ON Edis AG. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

8.2.6 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

8.2.7 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Stadt Neukalen wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

8.3 Brandschutz

Die Stadt Neukalen verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

8.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. In der Nähe des Geltungsbereichs liegt die Alte Schule (Schulstraße/ Promenade), die jedoch nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen ist.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.5 Altlasten/ Kampfmittel und Bodenschutz

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

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

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz 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 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

8.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohngrundstück sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

8.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt in der Stadt Neukalen und ist größtenteils von Wohnbebauung umgeben, das Plangebiet selbst ist unversiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes ist es für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch den Verlust der mit Bäumen bestandenen Grünfläche und die Errichtung von Baukörpern wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Der Kummerower See wirkt klimaregulierend. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

• Nationalparke

Nationalparks sind nicht betroffen.

• Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt 100 m östlich des Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See (Mecklenburgische Seenplatte, Altkrs. Demmin). Durch den dazwischenliegenden Siedlungsstreifen mit abpuffernder Wirkung ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

• Biosphärenreservate

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

• Naturparke

Das Plangebiet liegt 100 m östlich des Naturparks Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See. Durch den dazwischenliegenden Siedlungsstreifen mit abpuffernder Wirkung ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

• Naturdenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

DEM03610 Gebüsch/ Strauchgruppe

Das Biotop liegt außerorts etwa 220 m westlich des Plangebiets an der Grenze zwischen zwei Ackerflächen. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DEM03616 Baumgruppe

Das Biotop liegt außerorts etwa 180 m nordwestlich des Plangebiets an der Grenze zwischen zwei Ackerflächen. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DEM03619 Baumgruppe

Das Biotop liegt etwa 150 m nördlich des Plangebiets zwischen einem Sportplatz und einer Straße. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DEM03615 Feuchtwiese westlich von Neukalen

Das Biotop liegt außerorts etwa 150 m nordwestlich des Plangebiets zwischen Peene und einem Acker. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Gewässerschutzstreifens.

Die nordöstliche Plangebietsgrenze entlang des Wassergrabens befindet sich an dem südlichen Ausläufer des Überschwemmungsgebiets der Peene.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt unmittelbar im Wasserschutzgebiet Neukalen (MV_WSG_2142_08), Zone 3. Die westliche Grenze befindet sich bereits in der Zone 2.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Es sind keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Es sind keine gesetzlich geschützten Bäume betroffen.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird ein Artenschutzfachbeitrag als nicht erforderlich angesehen, da es sich um einen Bereich handelt, der bereits durch Siedlungstätigkeit geprägt ist. Nach Rücksprache des Vorhabenträgers mit der Unteren Naturschutzbehörde wird zunächst von einer Maßnahme der Innenentwicklung, ohne erforderliche Prüfungen ausgegangen.

9. Durchführung der Maßnahme

Der Grundstückseigentümer ist eine Privatperson. Der Eigentümer beabsichtigt die Grundstücke für die Bebauung mit einem Wohnhaus zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Neukalen schließt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag, um die Ausführung des Bauvorhabens und Erschließung des Gebietes zu regeln.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom _____ gebilligt.

Neukalen,

Bürgermeister Willi Voß