

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2022/NK/022
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 22.03.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr R. Jennerjahn
<b>Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfes der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Nichtöffentlich	07.04.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	21.04.2022	Stadtvertretung Neukalen

### **Beschlussvorschlag:**

Der anliegende Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ der Peenestadt Neukalen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung wird gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 12 der Peenestadt Neukalen einschließlich der Begründung während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin erfolgen.

Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB sind parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB 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](http://www.malchin.de)) einzustellen.

### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 Kommunalverfassung M-V  
§§ 2 – 4a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 wurde am 25.02.2021 gefasst. Damit wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt Neukalen entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Vorhabens obliegt dem Vorhabenträger.

### **Anlagen:**

Planzeichnung mit Begründung





Peenestadt Neukalen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohnhaus an der Reeperbahn“



Begründung

April 2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>12</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	12
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	14
6.4 Örtliche Bauvorschriften	14
6.5 Verkehr	15
6.6 Umweltprüfung	15
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	17
8.2 Gewässer	17
8.3 Telekommunikation	17
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5 Brandschutz	18
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>18</b>
9.1 Baudenkmale	19
9.2 Bodendenkmale	19
<b>10. EINGRIFFSBILANZ</b>	<b>20</b>

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Die Peenestadt Neukalen mit ihren Ortsteilen Schorrentin, Warsow, Schlakendorf, Karnitz und Schönkamp bietet aufgrund seiner guten Infrastruktur und seines reizvollen naturnahen Umfeldes eine besondere Qualität als Wohnstandort.

Mit Antrag vom 06.06.2020 hat der Vorhabenträger bei der Peenestadt Neukalen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Vorhabenträger betreibt im Stadtgebiet Neukalens mehrere Ferienhäuser und beabsichtigt mit der angedachten Verlagerung seines Hauptwohnsitzes in die Peenestadt eine direkte Betreuung der Feriengäste vor Ort zu ermöglichen.

Die konkreten Investitionsabsichten zielen auf die Errichtung eines Wohngebäudes auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 Flur 8, Gemarkung Neukalen ab. Das Wohngebäude soll so konzipiert werden, dass sich der Baukörper in das Landschaftsbild einfügt und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ gefasst.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Hauptsatzung der Peenestadt Neukalen** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro WEINERT, Lindenstraße 16 in 17109 Demmin vom April 2021 – Lagebezug: ETRS89 – UTM, Zone 33; Höhenbezugssystem: DHHN 92 (m ü. NHN)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1: 250 dargestellt und umfasst eine Fläche von etwa 0,15 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17 Flur 8, Gemarkung Neukalen.

### 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

#### *Raumordnung*

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Peenestadt Neukalen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)** Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden (**LEP 4.1 (2)**). In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (**LEP 4.1 (5) (Z)**)

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (**LEP 4.1 (6) (Z)**)

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem LEP M-V (Planungsraum rot markiert)

Gemäß der Festlegungskarte des LEP M-V befindet sich das gesamte Stadtgebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. **(4.6 [4] LEP M-V)**

Innerhalb des Vorhabenstandortes hat bisher keine touristische Nutzung stattgefunden. Es handelt sich vorliegend um ein anthropogen geprägtes Areal, welches bisher zur privaten Tierhaltung genutzt wurde. Eine touristische Nutzung des Planungsraumes ist auch zukünftig nicht absehbar.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte ist die Peenestadt Neukalen ein Siedlungsschwerpunkt. **(Ziel 3.3 (1) RREP MS)**

Die Siedlungsschwerpunkte sollen ergänzend zu den Zentralen Orten ortsnahe Versorgungsaufgaben zur Sicherung der Daseinsvorsorge in ihren Gemeindehauptorten wahrnehmen.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem RREP MS

Den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn das vorgesehene Wohngrundstück schließt südlich unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Peenestadt Neukalen. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnhaus an der Reeperbahn“ erscheint somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Peenestadt Neukalen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat am 22.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt unter anderem für den vorliegenden Planungsraum. Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wird in eine Wohnbaufläche geändert.

Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Nordosten der Peenestadt Neukalen und direkt nördlich des Warsower Weges. Die Erschließung erfolgt ausgehend dieses öffentlichen Verkehrsweges.

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich zwei Stallgebäude, welche der privaten Tierhaltung dienen. Das umliegende Areal diente als Auslauflächen und ist vollständig eingezäunt.

Das Relief ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Höhenanstieg in nördliche Richtung von ca. 4,00 m über NHN auf ca. 10,00 m über NHN.

Gesetzlich geschützte Bäume befinden sich außerhalb des Baufeldes und werden im weiteren Planungsprozess als solche gesichert.

Weitere Biotopstrukturen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant. Gleichzeitig wird mit der Planung sichergestellt, dass keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete überplant werden.

Im Norden grenzt der Planungsraum an das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz, Kummerower See“.



**Abbildung 3:** Baulicher Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Blickrichtung Norden)

Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“. Dieses erstreckt sich östlich in ca. 200 m Entfernung.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) erstreckt sich östlich in ca. 350 m Entfernung. Es handelt sich um das „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Verlagerung seines Wohnstandortes in die Peenestadt Neukalen, eine Bewirtschaftung seiner Ferienhäuser und Betreuung der Feriengäste zu erleichtern.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses im Nordosten der Peenestadt Neukalen zu schaffen.

Dazu sollen der im Planungsraum vorhandene ruinöse Gebäudebestand der ehemaligen Tierunterstände und die Einzäunungen der Auslaufflächen abgebrochen werden. Zielstellung soll dabei sein, den umliegend älteren Gehölzbestand vollständig zu erhalten und das geplante Wohngebäude so zu platzieren, dass darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig darauf ausgerichtet einen attraktiven Wohnstandort zu schaffen, welcher sich in das Landschaftsbild einfügt und dieses entsprechend aufwertet.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das geplante Maß der baulichen Nutzung dazu auf ein für die Wohnnutzung notwendiges Maß beschränkt wird.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Die Ansiedlung von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht mit den Planungszielen der Stadt und den oben formulierten städtebaulichen Zielstellungen vereinbar, denn der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Entwicklung eines Wohnbaugrundstückes für ein Einfamilienhaus.

Insofern sollen Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO unzulässig sein.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen soll die Möglichkeit absichern, dass ein bedarfsgerechtes Einfamilienhaus entstehen kann.

Für den in Rede stehenden Planungsraum liegen bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Aus diesem Grund wird für das festgesetzte Baufeld eine Grundfläche (GR) von 365 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei soll die festgesetzte Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch für Nebenanlagen als Obergrenze gelten.

Die Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt durch die vorliegende Planung jedoch unberührt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Peenestadt Neukalen die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt und die maximale Höhe der Gebäude auf 12,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

*Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:*

*1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.*

*1.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).*

*1.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.*

### **6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die gemeindliche Planung beschränkt sich auf Grundstücke mit einer geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Entsprechend sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

## **6.5 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausgehend des südlich verlaufenden Warsower Weges.

Der Verlauf der Zuwegung zum Wohngebäude erfolgt angepasst an den vorhandenen Baumbestand. Eine Beeinträchtigung des Gehölzbestandes kann damit ausgeschlossen werden.

## **6.6 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen ist die Errichtung eines Wohnhauses.

Der Planungsraum ist anthropogen überprägt. Das Areal diente der Tierhaltung und ist vollständig eingezäunt. Der Gebäudebestand bietet einen potenziellen Lebensraum für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Dies ist im weiteren Planungsprozess näher zu untersuchen.

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich gesetzlich geschützte Bäume. Dieser Gehölzbestand wird vollständig erhalten.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. Untersuchungsrelevant sind insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, Brutvögel und Amphibien.

Vorliegend wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Mensch zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit sowie die betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist bezüglich der Schutzgüter Menschen, Tiere und Landschaftsbild zu beurteilen.
4. Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden europäischen Schutzgebiete.

## **7. Immissionsschutz**

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

## 8. Wirtschaftliche Infrastruktur

### 8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Derzeit ist der Geltungsbereich nicht ausreichend mit Wasser, Abwasser und Energie erschlossen. Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Regenwasser (Oberflächenwasser) darf der Schmutzwasserleitung nicht zugeführt werden und ist daher auf dem Erschließungsgrundstück zu versickern oder zu verwerten.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit der Umsetzung der Planung keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### 8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen. Die Peene verläuft südlich in ca. 150 m Entfernung.

Die Grundwasserüberdeckung beträgt mehr als 10 m. Der Grundwasserleiter ist demnach bedeckt und der Schutz dessen als hoch einzuschätzen.

### 8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

#### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

#### **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

## 10. Eingriffsbilanz

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich	1.469 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	1.244 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	225 m <sup>2</sup>
Maximal überbaubare Fläche	365 m <sup>2</sup>

### zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Dem Baufeld wird der Biotoptyp ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) zugeordnet. Die Wertstufe ist 2 und der durchschnittliche Biotopwert ist dementsprechend 3.

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall des südlich verlaufenden Warsower Weges beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor beträgt somit 0,75.

### Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Innerhalb des Baufeldes ist eine maximale Versiegelung von 365 m<sup>2</sup> zulässig.

Biotop	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
RHU	365	3	0,75	365 * 3 * 0,75	821

### Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich bzw. außerhalb des Wohngebietes sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität eines Wohnbauvorhabens generell nicht zu erwarten.

**Zu 2.5** Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Innerhalb des Baufeldes ist eine maximale Neuversiegelung von 365 m<sup>2</sup> zulässig. Es ist biotopunabhängig die vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 bzw. 0,2 (Voll- und Teilversiegelung) zu berücksichtigen.

Biotop	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ in m <sup>2</sup>
RHU	365 m <sup>2</sup>	0,5	365 * 0,5	182
RHU	225 m <sup>2</sup>	0,2	225 * 0,2	45
Gesamt				227

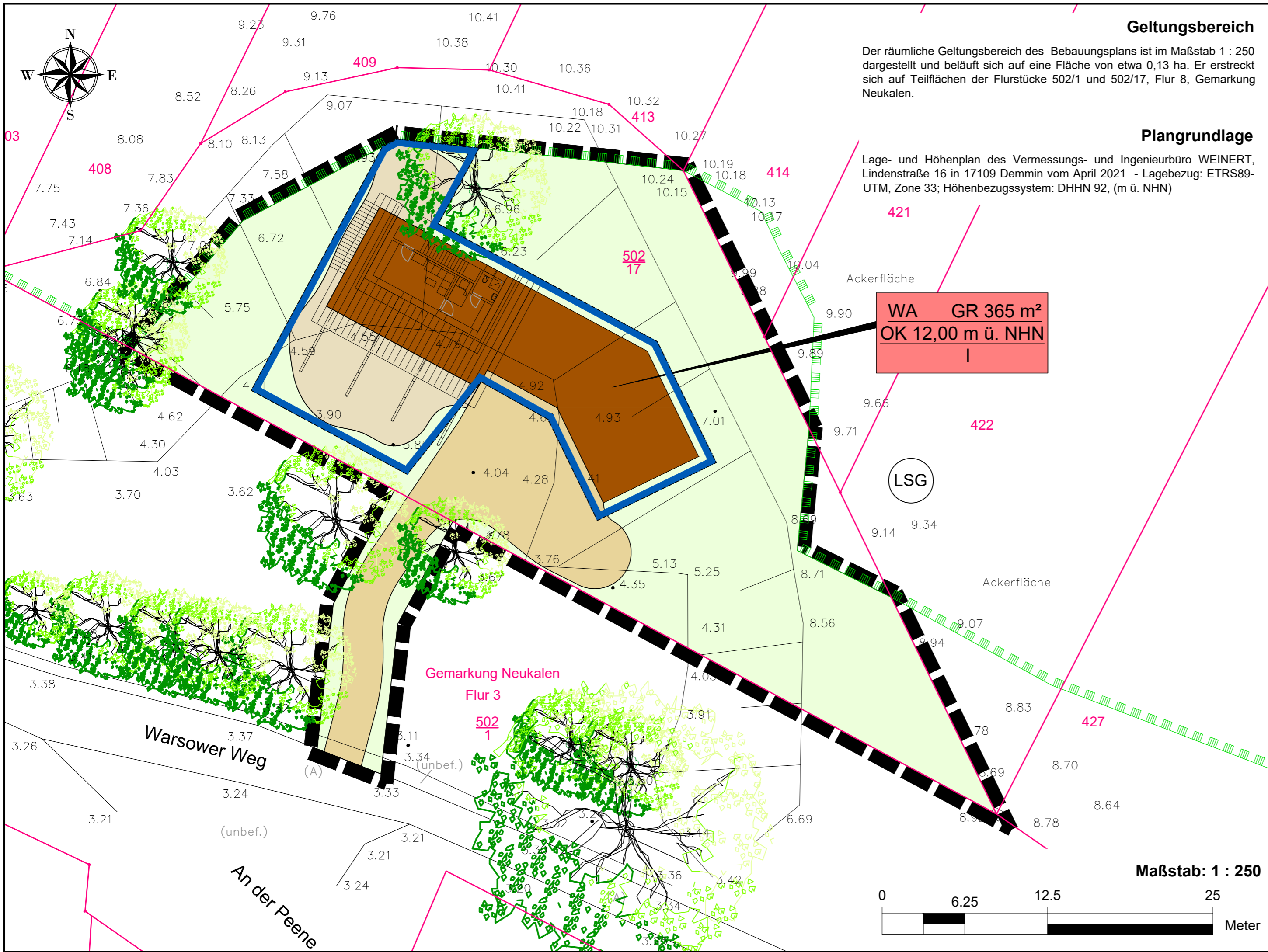
**Zu 2.6** Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
821		0		227	1.048

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **1.048 EFÄ**.

Im weiteren Verfahren erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Kompensation des Eingriffes durch eine geeignete Maßnahme.



### Vorhabenbeschreibung

#### Gebäude:

- Wohn- und Nebengebäude/Garage gem. Plandarstellung als verbundene Einheit mit gemeinsamer hangseitiger Stützwand
- Massivbau / Holzkonstruktion in Kombination (genaue Festlegung erst nach Statik in Entwurfsplanung möglich)
- Fenster-/Tür-/Torflächendarstellung nur als grobe Orientierung (genaue Festlegung erst nach Statik in Entwurfsplanung möglich)
- Geschossigkeit -> 2-geschossig, nicht unterkellert, OG als Staffelgeschoss
- Fassade Wohnhaus -> Holz- bzw. Plattenfassade
- Fassade Nebengebäude/Garage -> Putz- bzw. Plattenfassade
- Dachform Wohnhaus -> Bogendach, Brettschichtbinder mit Sichtschalung, Dachbegrünung + Solar
- Dachform Nebengebäude/Garage -> Flachdach, Gefälledämmung, 2 % DN, Dachbegrünung + Solar
- Wandstärken / -aufbauten -> Festlegung erst nach Statik in Entwurfsplanung möglich
- Besondere Bauform aufgrund der zurückgesetzten, solitären Lage am Warsower Weg kein Problem

#### Flächen / Abmessungen / Höheneinordnung (aus Vorplanung)

- **Bruttogrundfläche:**  
BGF Wohnhaus EG: ca. 111 m<sup>2</sup>  
BGF Wohnhaus OG: ca. 52 m<sup>2</sup>  
BGF Nebengebäude/Garage: ca. 120 m<sup>2</sup>  
BGF gesamt: ca. 283 m<sup>2</sup> (Toleranz für Ausführung 17 m<sup>2</sup> bis max. 300 m<sup>2</sup>)
- **Wohngebäude (EG+OG) - Wohnfläche ca. 113 m<sup>2</sup> - Nebengebäude/Garage - Nutzfläche ca. 103 m<sup>2</sup>**
- **Abmessungen Gebäudeteile:**  
Wohnhaus EG: ca. 13,0 x 8,5 m  
Wohnhaus OG: ca. 10,0 x 5,3 m  
Nebengebäude: ca. 6,0-10,0 x 7,0 m  
Doppelgarage: ca. 8,0-9,0 x 8,0 m
- **Gebäudehöhe (OKFF EG) / Höheneinordnung**  
Grundstück von ca. 3,80 m NHN Bereich Zufahrt bis max. 10,30 m NHN obere Hanglage  
Festlegung OKFF EG ca. 4,60 m NHN +/- 20 cm, d.h. ca. 60-100 cm über Niveau Zufahrt  
Einschnitt in Hang in etwa ablesbar aus Gebäudeschnitten

#### Haustechnik

- **Beheizung**  
über Wärmepumpe und Flächenheizung (vorzugsweise Erdsonden/Tiefenbohrung)  
Zusätzlich Photovoltaik auf Dächern oder im Gartenbereich  
(je nach möglichem Sonnenstand und entsprechender Verschattung durch Bäume)
- **Medienanschlüsse**  
Regenwasser - Versickerung auf Grundstück (wenn nicht möglich, Anschluß an öffentl. Leitungssys.)  
Abwasser - abflusslose Sammelgrube (falls möglich Anschluß an öffentl. SW-Leitung)  
Trinkwasser - öffentlicher Anschluss  
Strom - öffentlicher Anschluss  
Telekom - öffentlicher Anschluss

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- **Hauptsatzung der Peenestadt Neukalen** in der aktuellen Fassung

### Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Baugrenze
- Kataster
- vorhandene Böschung
- vorhandener Baum
- Nutzungsschablone
- Landschaftschutzgebiet MV\_LSG\_06446 Mecklenburgische Schweiz, Kummerower See
- vorhandene Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92
- geplanter Neubau (Wohnhaus + Garage)
- geplante befestigte Verkehrsfläche
- geplante Terrassenfläche

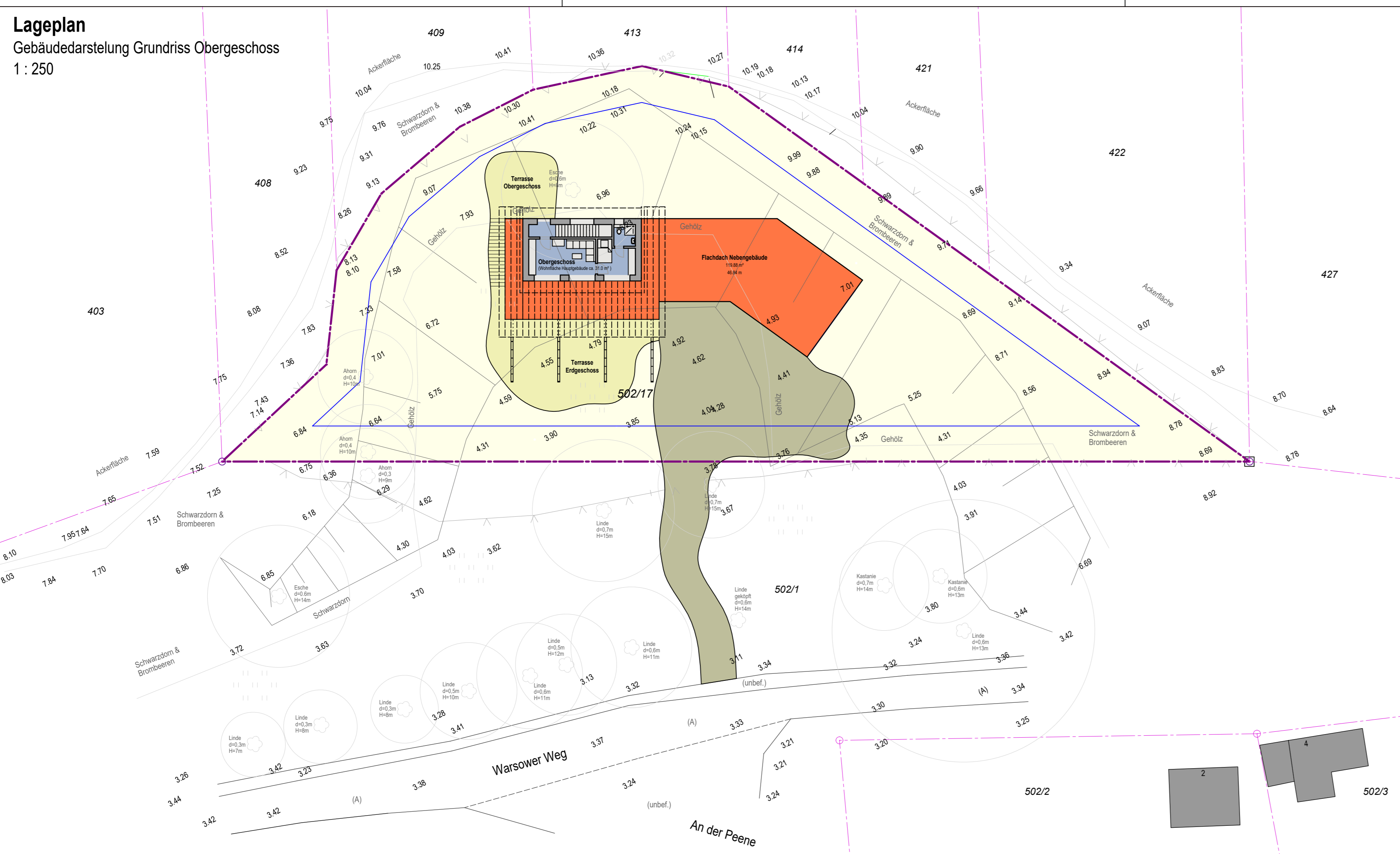


**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12  
"Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen

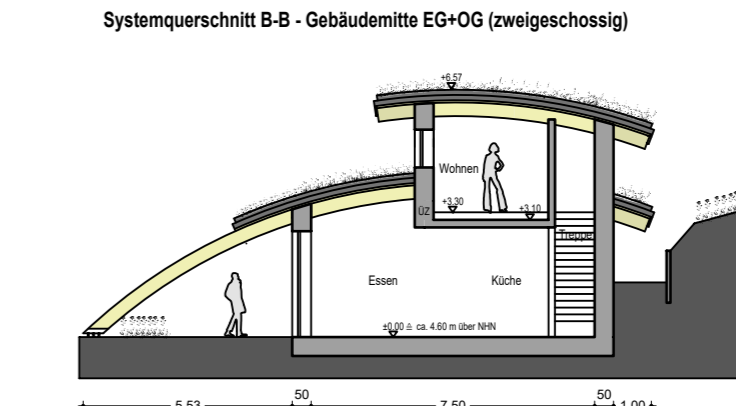
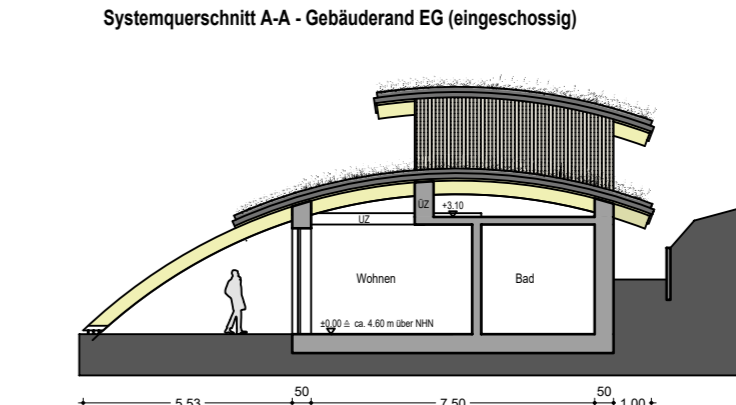
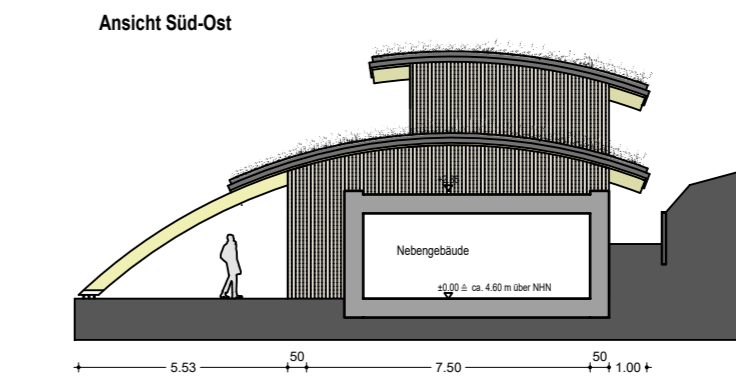
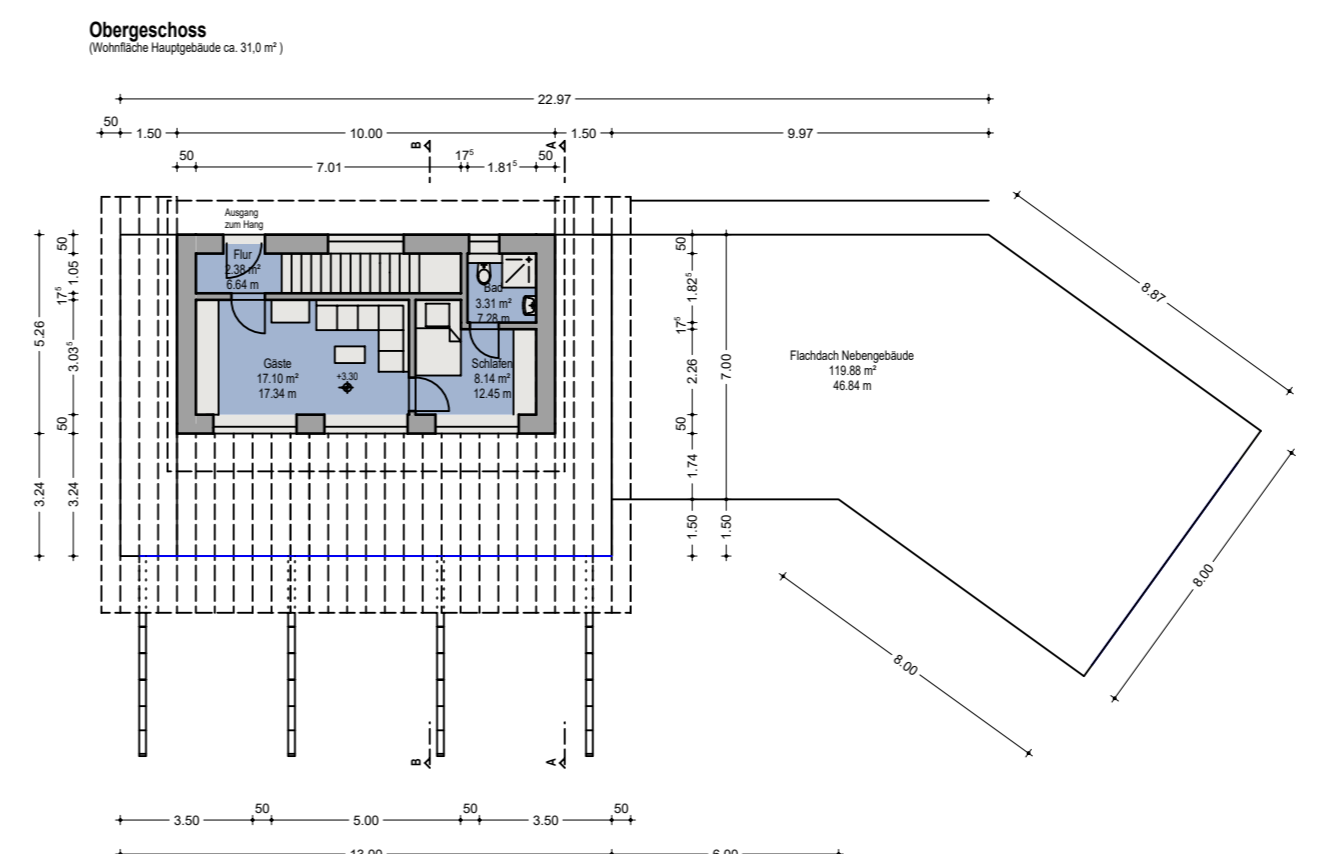
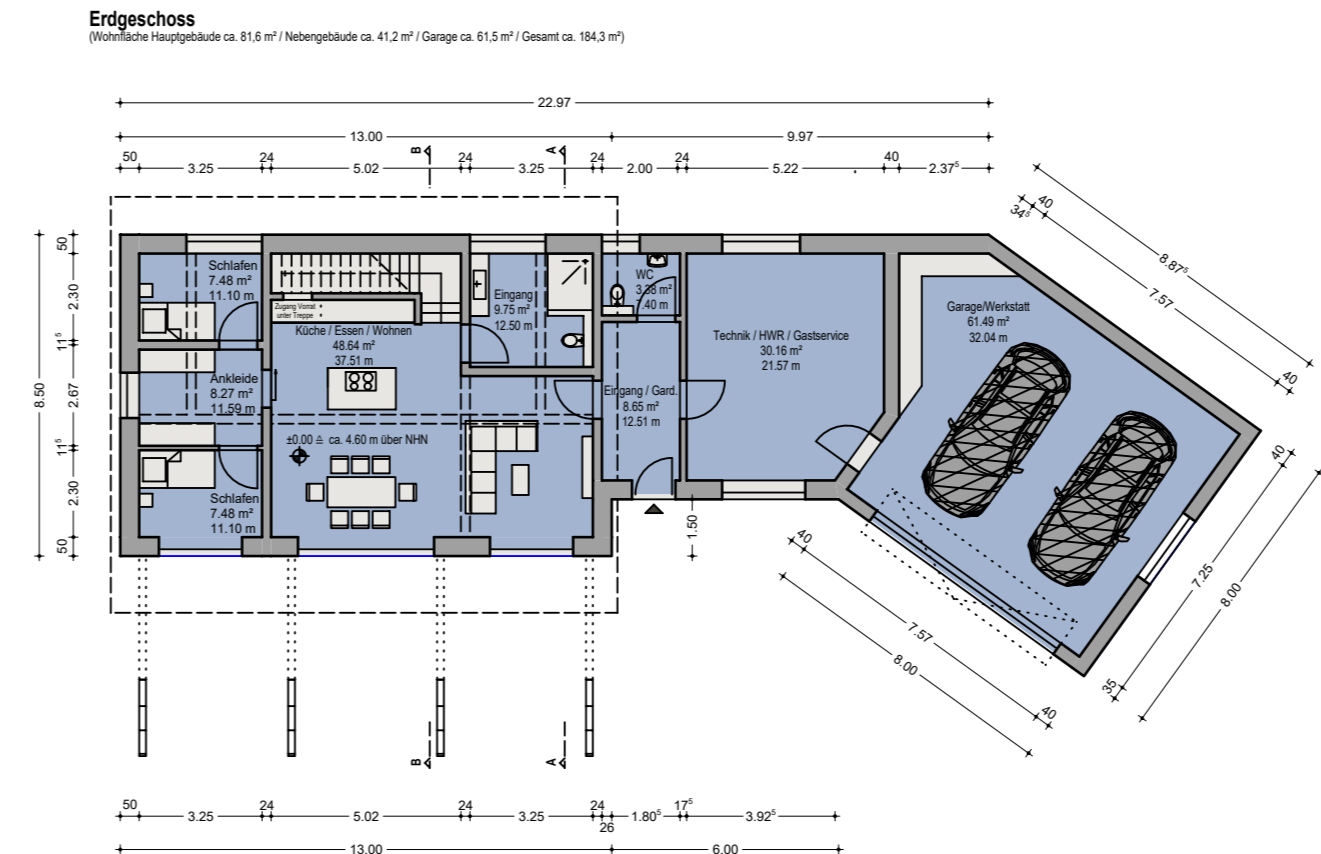
<b>BAUKONZEPT</b> architekten + ingenieure	<b>BAUKONZEPT</b> NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 30856
	April 2022	

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

**Lageplan**  
Gebäudedarstellung Grundriss Obergeschoss  
1 : 250



**Vorplanung**  
Grundrisse/ Ansichten/ Schnitte  
1 : 200



- Legende:**
- Geplanter Neubau
  - Grundstück
  - befestigte Verkehrsfläche
  - Terrassenfläche
  - Grundstücksgrenze
  - Abstandslinie zur Grundstücksgrenze (3 m)
- OKFF Erdgeschoss = 0.00 m ± ca. 4.60 m über NHN

Slavenhagener Str. 31 17139 Malchin Tel. 03946132981 Fax 03946132984 email: hoffmann.haberer@t-online.de				
Bauherr:	<b>Horst Winkler</b> Osthusener Straße 4, 59329 Wadersloh			
Bauvorhaben:	<b>Neubau Einfamilienhaus mit Nebengebäude</b> Warsower Weg, 17154 Neukalen			
Zeichnung:	<b>Vorgabeplan</b> für vorhabenbezogenen B-Plan			
Objekt-Nr.:	Maßstab:	Datum:	Bearbeiter:	Zeichnung-Nr.:
2021 - 10	1 : 200/ 250	20.10.2021	Haberer	<b>01</b>