

Gemeinde Hohenzieritz  
Landkreis Mecklenburgische  
Seenplatte

**Begründung (Unterrichtung)**

nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes v. 10.09.2021 BGBl. I S. 4147, zur Satzung

über den

**Bebauungsplan  
\*Carlstraße\* Hohenzieritz**

ehemalige Kleingartenanlage am Teich

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung**

**Bearbeitet:**

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



Waren (Müritz), den 22.02.2022

## Inhaltsverzeichnis

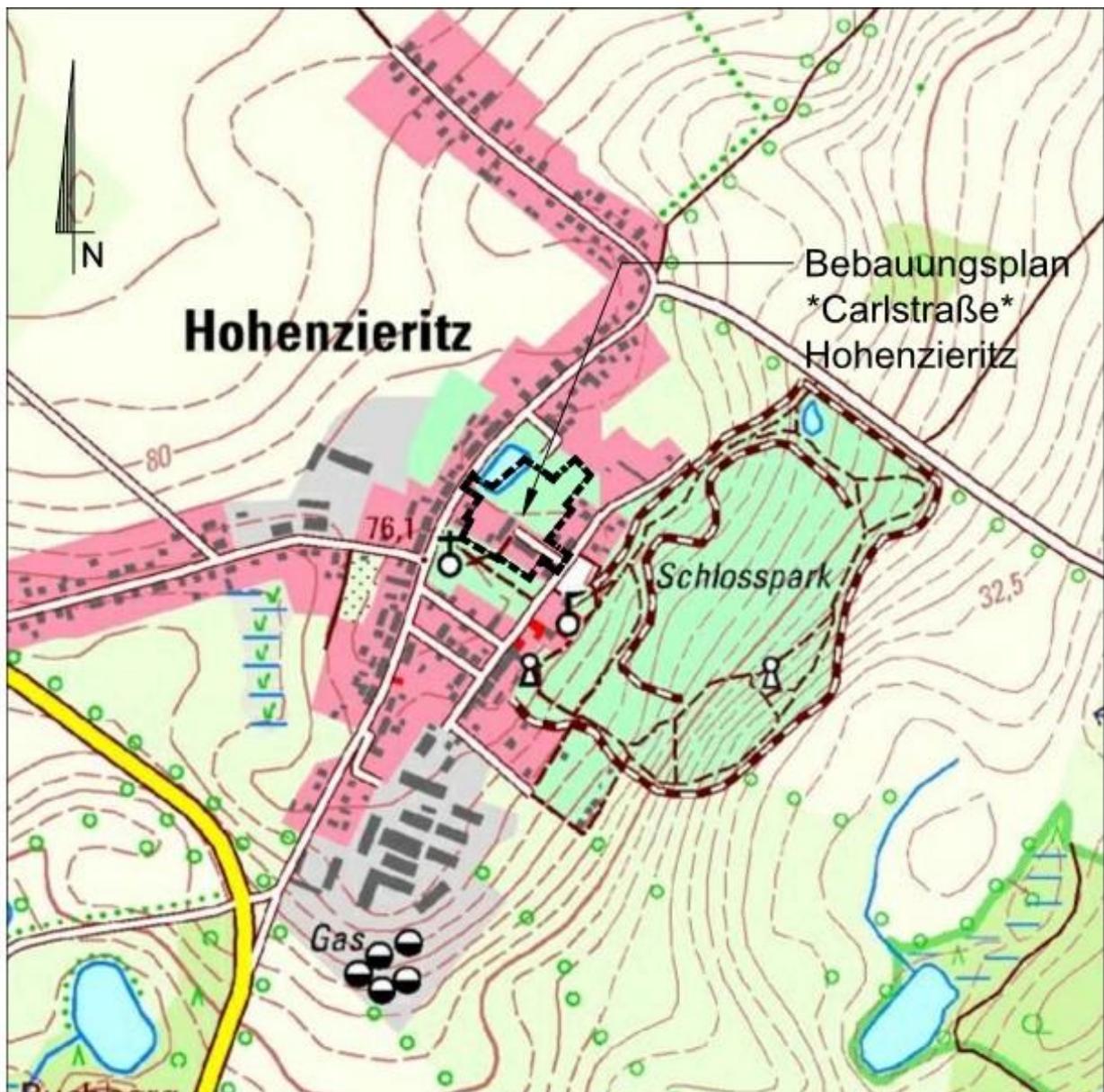
1.1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	3
1.2	Lage des Plangebietes .....	3
1.3	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.4	Zweck des Bebauungsplanes .....	4
1.5	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	4
1.6	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	5
1.7	Inhalt der Satzung.....	5
1.8	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	8
1.8.1	Erschließung.....	8
1.8.2	Ver- und Entsorgung.....	8
1.8.3	Brandschutz.....	9
1.8.4	Denkmalschutz .....	9
1.8.5	Altlasten/Kampfmittel .....	9
1.8.6	Immissionen .....	10
1.8.7	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	10
1.8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	10
1.9	Durchführung der Maßnahme .....	12
1.10	Zusammenfassung .....	12

## 1.1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

## 1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Hohenzieritz im Ortsteil Hohenzieritz. Folgende Flurstücke der Flur 11 der Gemarkung Hohenzieritz werden in die Planung einbezogen: Flurstücke 19/1,19/3,19/5, 20/1, 21/1, 23/2, 24/5 sowie 22/2 und 24/8 teilweise. Das Plangebiet betrifft die ehemalige Kleingartenanlage am Teich sowie den beräumten ehemaligen Standort eines Wohnblockes entlang der Hauptschlossachse. Die Planung erfolgt in unmittelbarer Nähe zur historischen Schlossanlage Hohenzieritz und befindet sich zwischen der Hauptachse, der Dorfstraße, der Carlstraße und dem Teich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.



Übersichtskarte Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de) vom 26.01.2021, bearbeitet ign PartG-mbB

### **1.3 Ziele des Bebauungsplanes**

Der einst vorhandene Wohnblock in unmittelbarer Nähe zum historischen Schlossensemble wurde bereits zurückgebaut. Die dazugehörigen Garagen sollen ebenfalls entfernt werden.

Die bisherige Kleingartenanlage wird nicht mehr genutzt und ist verwildert. Die Gemeinde möchte nun die freigewordenen Flächen im Zentrum des Ortes revitalisieren, um nachgefragte Wohngrundstücke in der Gemeinde vorzuhalten. Außerdem soll die gesamte Fläche, da sie im Zentrum des Ortes in unmittelbarer Nähe zum historischen Schlossbereich sowie zum Teich liegt, aufgewertet werden. Dabei sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan so getroffen werden, dass die Hauptachse zum Schloss nicht gestört wird, die bestehenden Wegeverbindungen und ggf. vorhandene Grünflächen und prägende Gehölze berücksichtigt werden. Der Bereich an den Teich angrenzend wird in die Planung mit einbezogen, um die Löschwasserentnahmestelle sowie den vorhandenen Rundweg am Teich zu sichern.

### **1.4 Zweck des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan \*Carlstraße\* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung und Nutzung von Wohngebäuden, die notwendige Erschließung sowie für den Erhalt und den Schutz von Grünflächen und Gehölzen. Die Vorgaben für die Errichtung der Wohngebäude soll die vorhandene Bausubstanz in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes sowie die Nähe zum Schlossbereich berücksichtigen.

### **1.5 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

Eine Brachfläche innerhalb der Ortschaft soll einer neuen Nutzung als Wohngebiet zugeführt werden. Die Gemeinde Hohenzieritz besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan. Ein Entgegenstehen von Darstellungen in diesen Plänen ist damit nicht gegeben. Seit 1998 besteht ein sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergieanlagen“ unter anderem auch für den Bereich Hohenzieritz. Die hier getroffenen Darstellungen stehen dem Vorhaben des Bebauungsplanes nicht entgegen, da sich der Teilflächennutzungsplan hier  
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan \*Carlstraße\* Hohenzieritz wurde am 10.11.2021 gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634).

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach §30 Abs. 1 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan nach §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen.

Es wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB geben, um den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Mit der zweiten Stufe des

Verfahrens wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt und entsprechend der Umweltbericht erstellt. Da hier eine ehemalige Gartenanlage überplant wird sowie die Nähe zu Altbäumen und dem Teich besteht, wird ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet und außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erstellt.

## 1.6 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de) vom 26.01.2021, bearbeitet ign PartG-mbB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral im Ortskern von Hohenzieritz, zwischen der historischen Schlossanlage der Dorfstraße und dem Teich. Das Plangebiet liegt parallel zur Hauptschlossachse.

Das Plangebiet war einst Standort eines WBS70- Wohnblockes aus DDR-Zeiten. Zu den damaligen Wohnblockstandorten gehörten ebenfalls Garagen und Kleingärten. Die Garagen sind noch vorhanden, sollen aber zurückgebaut werden. Die ehemaligen Kleingärten sind brachgefallen. Entsprechend viele Bestandsbäume, hauptsächlich Obstbäume, sind noch auf dem Gelände vorhanden. Das Plangebiet wird durch einen vorhandenen Grünstreifen sowie Altbaumbestand von der Hauptschlossachse getrennt. Dieser Grünzug soll erhalten bleiben, um die Wirkung der Hauptschlossachse nicht zu beeinträchtigen und die Konzentration weiterhin auf das Schlossensemble zu lenken.

## 1.7 Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan \*Carlstraße\* Hohenzieritz schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes mit

entsprechenden baulichen Anlagen zur Wohnbebauung und den untergeordneten Nebenanlagen, der Erschließung sowie der Grünbereiche.

#### *Art der baulichen Nutzung*

Der Bereich des Bebauungsplanes \*Carlstraße\* wird in Festlegung der zukünftigen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die Eigenart des Wohngebietes aufgrund seiner umgebenden Nutzung zu schützen, wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind Versorgungen, die in Städten oder größeren Ortslagen in der Umgebung bereits vorhanden sind. Innerhalb des neuen Baugebietes sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden, da Sie mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in Zusammenhang stehen, dass von der Ortslage nicht aufgenommen werden kann. Außerdem wird die Umgebung durch die Schlossanlage und damit verträgliche private Wohngrundstücke geprägt. Diese Prägung soll erhalten bleiben, um den Dörflichen Charakter aufrechtzuerhalten.

Ausnahmsweise soll es möglich sein im Baugebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe, wie z.B. freiberufliche Büros zuzulassen, wenn mindestens 50% der Gesamtnutzfläche der Hauptgebäude je Grundstück weiterhin als Wohnung genutzt wird.

#### *Maß der baulichen Nutzung und Baugrenze*

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 900 m<sup>2</sup> und ca. 1.200 m<sup>2</sup> entspricht die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke der Nutzung der Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung.

Eine Überschreitung der Grundfläche um 50% wird nicht ausgeschlossen, da auch die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen darüber hinaus möglich sein soll.

Die Bebauung soll hauptsächlich an der zukünftigen Erschließung ausgerichtet werden. Der Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück und zu den Verkehrsflächen beträgt 3,00 m. Die Bebauung, gegenüber dem Teich, wird von der Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 10 m haben, um die vorhandenen Bäume zu schützen.

#### *Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen*

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die Gebäude entlang der Dorfstraße sowie der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Wohngrundstücke. Diese bestehen hauptsächlich aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit einfachen Satteldächern und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Diese Art der Wohnbebauung soll sich auch in dem neuen Baugebiet widerspiegeln. Daher sind die Wohngebäude mit einer Höhe von max. 7,00 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestdachneigung entsprechen die neuen Gebäude den Bestandsgebäuden in der Umgebung. Ein starker optischer Unterschied durch Bungalowbauten wird damit entgegengewirkt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird über der anstehenden Geländeoberfläche festgesetzt. Da es im derzeitigen Gelände einige Höhenversprünge gibt, die mit der Erschließung wahrscheinlich beseitigt werden, wird der zu verwendende Höhenbezugspunkt des Geländes farblich hervorgehoben.

#### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass der Schutz der bestehenden Grünflächen mit Gehölzen berücksichtigt wurde. Für die Größe der geplanten Grundstücke wurden die überbaubaren Flächen ausreichend bemessen. Daher wird die Möglichkeit auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu errichten auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen beschränkt. Zu den Nebenanlagen zählen auch untergeordnete bauliche Anlagen zur Unterbringung und Haltung von Kleintieren. Eine dorftypische und ortsübliche Kleintierhaltung ist im Wohngebiet zulässig.

#### Grünflächen

Die bestehenden Freiflächen am Teich, wie auch die Grünflächen mit Baumbestand entlang der Hauptachse zum Schloss werden entsprechend zum Erhalt festgesetzt. So wird der Bereich um den Teich herum mit Gehweg erhalten und die Hauptsichtachse geschützt. Die Auswirkungen durch die neue Bebauung werden begrenzt.

An der Einfahrt zum Baugebiet kann eine kleine Fläche als Grünfläche festgesetzt werden. Diese kann keiner anderen größeren Nutzung zugeführt werden und kann daher noch für Baumpflanzungen dienen.

#### Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen ergeben durch die bestehenden und zu erhaltenden fußläufigen Wegeverbindungen und durch die, neu zu planende, Erschließung einen zentralen kleinen Platz. Die Straßenverkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgeführt werden. Die fußläufigen Wegeverbindungen bleiben erhalten und werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Durchfahrt von Versorgungs-, Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr wird gewährleistet. An der Zufahrt zum Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Fläche noch ein zusätzlicher öffentlicher Parkplatz entstehen, der evtl. von Besuchern des Wohngebietes genutzt werden kann.

#### Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde möchte gerne, um das jetzige dörfliche Bild zu erhalten, die Ausgestaltung der zukünftigen Wohngebäude an den vorhandenen Bestand anpassen und entsprechende

Gestaltungsmöglichkeiten festsetzen. Es ist gewünscht, dass die neuen Wohngebäude nicht als eingeschossige Bauten oder mit Flachdach errichtet werden. Hauptsächlich weisen die vorhandenen Wohngebäude, auch entlang der gegenüberliegenden Dorfstraße, geneigte Dächer und ausgebaute Dachgeschosse auf. Daher wird festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens von 33° zulässig sind. Damit passen sich die neuen Wohngebäude in das Dorfbild ein. Die Fassadengestaltung wird ebenfalls beschränkt auf Sichtmauerwerk und Klinker in Rot- und Brauntönen. Um die vorherrschende Dachlandschaft nicht zu stören, sind nur Dacheindeckungen mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Pfannen und Glas zulässig.

Damit auch im neuen Wohngebiet eine offene, aufgelockerte und ländliche Atmosphäre, angepasst an die bestehende Ortslage, entsteht, sollen die Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen auf 1m Höhe und entlang der weiteren Grundstücksgrenzen auf 1,80 m begrenzt werden. Die Ausführung erfolgt nur als lebende Laubhecken oder offene Zäune.

## **1.8 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.8.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße Schulstraße und Parkstraße zu erreichen. Durch die bestehende Zuwegung ist das Plangebiet erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Neuplanung der Verkehrsflächen. Dabei wurde die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge mit dem Wendehammer berücksichtigt.

Vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten und werden als Fußwege festgesetzt. Auch die Erreichbarkeit und Durchfahrbarkeit des Gebietes durch die Feuerwehr ist gewährleistet. Bei Notfällen kann der Fußweg zwischen der Löschwasserentnahmestelle und der Verkehrsfläche durch Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr genutzt werden.

Über die Buslinie LT 689 ist der Ort an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **1.8.2 Ver- und Entsorgung**

#### *Trinkwasser*

Das Plangebiet ist bereits mit Versorgungsleitungen erschlossen, da es bereits eine vormalige Wohnbebauung sowie eine Kleingartenanlage gab. Die Leitungen und privaten Anschlüsse müssen erneuert werden. Die Versorgung übernimmt der örtlich zuständige Wasserzweckverband Strelitz.

#### *Abwasser*

Die zentrale Abwasserentsorgung übernimmt der zuständige Abwasserbeseitigungszweckverband Tollensesee. Das neue Baugebiet ist an die Bestandsleitungen anzuschließen.

#### *Regenwasser*

Das Regenwasser der Verkehrsflächen kann eventuell in den vorhandenen Teich zentral eingeleitet werden. Dadurch wird die Wasserzufuhr und der notwendige Wasserstand für die vorhandene Löschwasserentnahmestelle begünstigt. Das anfallende Regenwasser auf den

Grundstücken soll hier auch versickern oder kann auch für eine weitere Nutzung aufgefangen werden.

#### *Elektrische Energie*

Edis versorgt das Plangebiet mit elektrischer Energie. Das Gebiet muss neu erschlossen und an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

#### *Gas*

Die Möglichkeit der Gasversorgung besteht ebenfalls durch die Edis. Außerdem gibt es eine örtliche Biogasanlage. Die Versorgungsmöglichkeit darüber mit Biogas wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

#### *Telekommunikation*

Der Ort Hohenzieritz ist mit Telekommunikationsleitungen der Telekom ausgestattet. Vorhandene Leitungen müssen erneuert bzw. umverlegt werden. Die Breitbandversorgung kann durch die Stadtwerke Neubrandenburg erfolgen.

#### *Abfallbeseitigung*

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Hohenzieritz wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfAlAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

### **1.8.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandene Löschwasserentnahmestelle am Teich.

### **1.8.4 Denkmalschutz**

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

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 ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **1.8.5 Altlasten/Kampfmittel**

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der entsprechenden Deponie zuzuführen.

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.

### **1.8.6 Immissionen**

Aufgrund der begrenzten Anzahl an zukünftigen Wohngrundstücken und der entsprechenden üblichen Nutzung innerhalb einer Ortslage ist hier nicht von einer wesentlichen zusätzlichen Belastung durch Immissionen auszugehen.

### **1.8.7 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Durch die zukünftige Nutzung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch Versiegelung beeinträchtigt. Die verbleibenden unversiegelten und begrünten Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

### **1.8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke und Naturdenkmale sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 045 Tollensebecken reicht von Osten her bis an die Dorfstraße. Damit liegt das Plangebiet am westlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes. Eine Ausgliederung der betroffenen Ortslagen aus dem Landschaftsschutzgebiet wird angestrebt.

- **Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope**

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

*MST 04604*

Stehendes Kleingewässer

Das Biotop liegt nördlich des Plangebietes zwischen der Dorfstraße und dem Plangebiet. Die Löschwasserentnahmestelle ist hier vorhanden. Der Umlaufende unbefestigte Weg wird von Anwohnern auch als Spazierweg genutzt. Diese Nutzung und der Teich bleiben erhalten. Es ist geplant das Regenwasser der Straßenverkehrsflächen in den Teich abzuleiten, wenn

sichergestellt ist, dass keine wesentlich zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Biotop entstehen.

In unterschiedlichen Entfernungen um den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotope. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

- **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 der Schutzstreifen von Gewässern.

*Trinkwasserschutz*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind aufgrund ihrer Entfernung vom Plangebiet nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangebietes sind in unterschiedlichen Bereichen der Grundstücke Laubbäume vorhanden. Diese wurden mit ihrer Art und dem Stammumfang in der Vermessungsgrundlage verzeichnet und sind in der Plansatzung damit aufgeführt. Gelten diese aufgrund ihres Stammumfanges oder ihrer Art als gesetzlich geschützt nach §18 Naturschutzausführungsgesetz M-V, sind sie nach diesem Gesetz zu schützen und zu erhalten. Können Bäume aufgrund der zukünftigen Erschließung nicht erhalten werden, wird rechtzeitig vor Baubeginn ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises gestellt. Der Ausgleich ist entsprechend der Fällgenehmigung dann vorzunehmen.

Sollten aufgrund der Bautätigkeit auf den späteren privaten Grundstücken vorhandene Bäume nicht erhalten werden können, ist auch hier rechtzeitig vor Baubeginn ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen und der in der Fällgenehmigung ausgewiesene Ausgleich zu erbringen.

Teilweise wurde die Baugrenze so festgesetzt, dass der größte Anteil der Bäume außerhalb der überbaubaren Fläche liegt und erhalten werden kann.

Der Baum innerhalb der Verkehrsfläche kann erhalten werden, da eine ausreichend große Fläche entstanden ist und nur ein geringer Verkehr vorherrscht.

Die Grünbereiche am Südwestrand des Plangebietes sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Es handelt sich teilweise um Altbäume und einen abgrenzenden Grünstreifen zur Hauptschlossachse. Diese Bereiche werden als Grünflächen mit Gehölzbestand festgesetzt.

- **Geschützte Arten**

Da mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine ehemalige brachliegende Kleingartenanlage überplant wird und Altgehölz vorhanden ist, wird im Zuge des Verfahrens ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Das Ergebnis wird in der Umweltprüfung und dem Umweltbericht berücksichtigt.

### **1.9 Durchführung der Maßnahme**

Die Gemeinde ist Eigentümer der Grundstücke. Sie wird das neue Baugebiet Planen, erschließen und die Wohngrundstücke zur Verfügung stellen.

### **1.10 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Hohenzieritz möchte als Eigentümer die zukünftige Nutzung von Grundstücken im Zentrum der Ortslage vorbereiten.

Zum Zweck der Schaffung des Baurechts wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Ziel der Planung ist es, die Errichtung von neuen Wohngebäuden auf den entsprechenden Grundstücken zu ermöglichen. Dabei wird beachtet, dass keine wesentlichen, negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes eintreten. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als brachgefallene Kleingartenanlage und ehemalige Wohnbaufläche dar.

Es sind Grünstrukturen und Bäume in den Randbereichen des Plangebietes und ehemaligen Kleingärten vorhanden, die aber die zukünftige Nutzung als Wohngrundstück zulassen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich auf eine zusätzliche Versiegelung von gewachsenen Bodenstrukturen und auf den Verlust von unterschiedlich wertigen Biotopen. Die Kompensation wird über Ausgleichsmaßnahmen und / oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (wird im Zuge des Verfahrens erstellt) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises erfolgen. Artenschutzrechtliche Belange und ggf. notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden auf ein ortsübliches verträgliches Maß begrenzt. Um die zukünftigen baulichen Anlagen an die umgebende Bestandsituation anzupassen und eine Verträglichkeit mit dem historischen Baubestand in der Nähe

zu gewährleisten, werden die örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt.

Hohenzieritz,

---

Strobl

Bürgermeister