

Seebad Stadt Ueckermünde

Bebauungsplan Nr. B-36 „Wohnen in Neuhof“

Begründung

Stand:

Juni 2015

G. Wollman
- Bürgermeister -



Auftraggeber:

Seebad Stadt Ueckermünde
Der Bürgermeister
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

im Einvernehmen mit
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	5
2.	EINFÜHRUNG.....	5
2.1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES	5
2.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.3	PLANVERFAHREN	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	7
3.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG	8
3.3	ERSCHLIEßUNG.....	9
3.4	NATUR UND UMWELT	10
3.5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	10
4.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	10
4.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	10
4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
4.4	LANDSCHAFTSPLAN.....	11
5.	PLANKONZEPT.....	11
5.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	11
5.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	12
6.	PLANINHALT.....	12
6.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE.....	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.1.4	Stellplätze und Garagen.....	13
6.2	VERKEHRSFLÄCHEN	13
6.3	VERSORGUNGSFLÄCHEN	13
6.4	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	13
6.5	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN.....	14
6.6	MAßNAHMEN ZUR VERMINDERUNG/VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFSFOLGEN.....	14
6.6.1	Vermeidungsmaßnahmen	14
6.6.2	Kompensationsmaßnahmen.....	14

6.7	GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	14
6.8	KENNZEICHNUNGEN.....	15
6.9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	15
6.9.1	Baumschutz.....	15
6.9.2	Geh- und Fahrrechte	15
6.10	HINWEISE	15
6.10.1	Naturdenkmal.....	15
6.10.2	Bodendenkmalpflegerische Belange	15
6.10.3	Katastrophenschutz	16
6.10.4	Brandschutz.....	16
6.10.5	Wasserwirtschaft.....	16
6.10.6	Abfallentsorgung.....	17
6.10.7	Bodenschutz.....	18
6.10.8	Verkehrsbehörde	18
6.10.9	Immissionsschutz	18
6.10.10	E.DIS AG	19
6.10.11	Telekom Deutschland GmbH	19
6.10.12	Landesverband der jüdischen Gemeinden in Mecklenburg- Vorpommern.....	19
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN.....	19
7.2	VERKEHR	19
7.3	VER- UND ENTSORGUNG	19
7.4	NATUR UND UMWELT	21
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	21
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	21
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	21

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist"
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 1,4 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 26/1, 26/4, 26/9 und 27 der Flur 11 Gemarkung Ueckermünde. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bilden der südliche Rand der Ravensteinstraße und die westliche Grenze der östliche Rand des Schafbrückweges; die anderen beiden Seiten werden von Bauflächen umlagert.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Ravensteinstraße
(Flurstücke 25/4 und 26/8),
im Osten: durch Wohn- und Gewerbeflächen
(Flurstücke 26/10 und 28/3),
im Süden: durch Wohn- und Wohnnebenflächen sowie Weide
(Flurstücke 41/29, 41/30 und 41/38 und
im Westen: durch den Schafbrückweg
(Flurstück 26/7).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht des Eigentümers und Vorhabenträgers, auf einem Geländeteil des ehemaligen Gutes Neuhof, eine Wohnanlage zu errichten.

Der derzeit unbeplanten Innenbereich war mit einer älteren, nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Hofstelle bestehend aus mehreren Rinderställen und weiteren Nebengebäuden (ehem. Schweinestall, ehem. Pferdestall, Lager, Garage) bebaut. Mit dem Abbruch der Gebäude wurde Ende 2014 abgebrochen. Das ehemals zur Hofstelle gehörende Wohnhaus befindet sich östlich des Geltungsbereiches der Planung.

Durch die Überplanung soll dem Bedarf an Wohngebäuden entsprochen werden. Der Eigentümer beabsichtigt 2- und 3-Raum-Wohnungen in Reihenhäusern mit 3 oder 4 WE barrierefrei (mit eigenem Eingang, Kfz-Stellplatz, Terrasse mit Gartenfläche und Schuppen [Kellerersatzraum]) zu bauen.

Die Innenentwicklung ist unter den Aspekten Bodenschutz und Flächeneinsparungen der Entwicklung von neuen Baugebieten vorzuziehen.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-36 „Wohnen in Neuhof“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Fläche wurde als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Die Nutzung wurde jedoch aufgegeben. Es ist eine Brachfläche entstanden. Die Fläche soll reaktiviert werden. Sie liegt eindeutig innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Im Bebauungsplan werden 11.983 m² Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 4.793 m² zulässige Grundfläche ergibt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegenen FFH-Gebiete (DE 2350-303 Uecker von Torgelow bis zur Mündung; Arten: Europäische Biber, Steinbeißer, Fischotter und Bitterling) ist vom Standort ca. 1,2 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Eisvogel, Brachpieper, Schreiadler, Rohrdommel, Ziegenmelker, Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukelchen, Fischadler, Goldregenpfeifer, Tüpfelsumpfhuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf) beträgt ca. 1,3 km; ein Horst des Weißstorches (Störtebeckerweg), der ebenfalls zum SPA Ueckermünder Heide gehört, ist 0,8 km vom Planbereich entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-36 „Wohnen in Neuhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.02.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-36 „Wohnen in Neuhof“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 19.03.2015 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 20.04.2015 vor.

Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.03.2015

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2015 bis zum 05.05.2015 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.03.2015 im „Ueckermünder Stadtreporter“ ortsüblich bekannt gemacht.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung des Seebades Stadt Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 11.06.2015 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

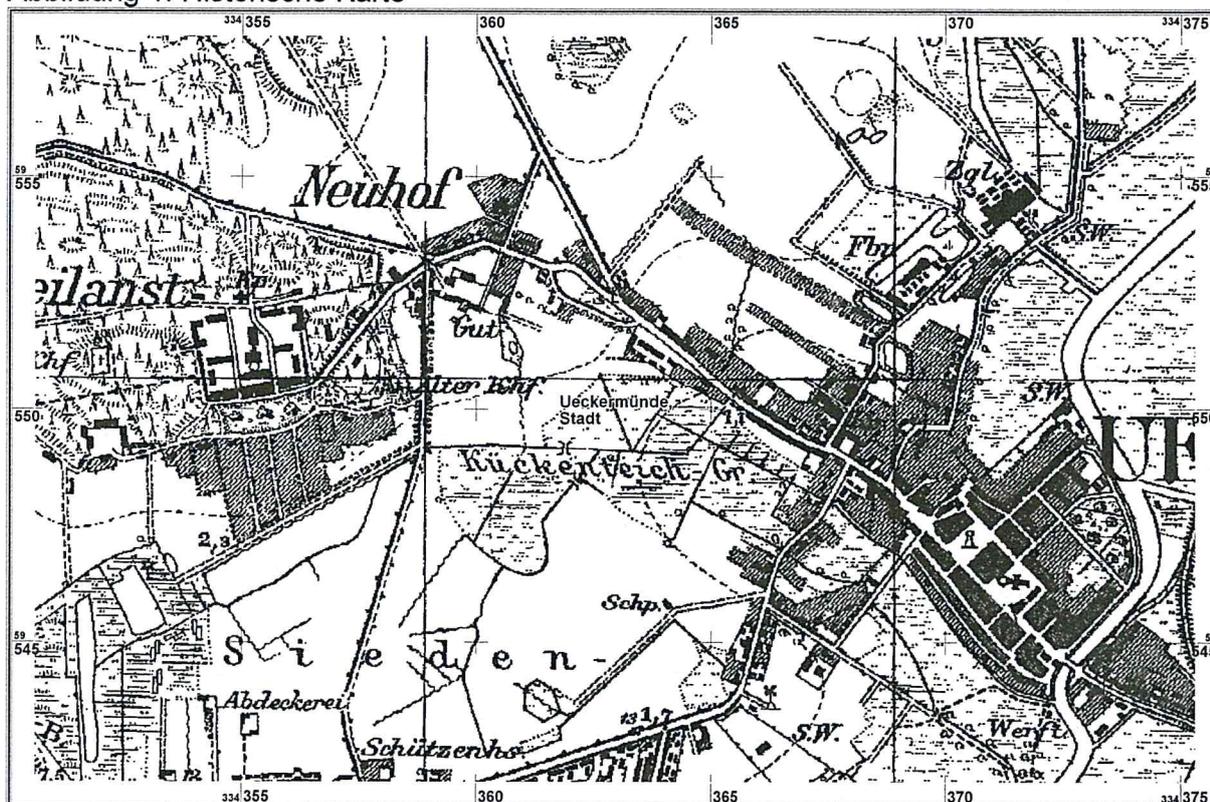
3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-36 „Wohnen in Neuhof“ befindet sich im Westen von Ueckermünde südlich der Landesstraße L 31, die von Ueckermünde in nordwestlicher Richtung nach Ducherow verläuft.

Bereits auf der historischen Karte um 1900 war das Gut im Ortsteil Neuhof bebaut.

Abbildung 1: Historische Karte



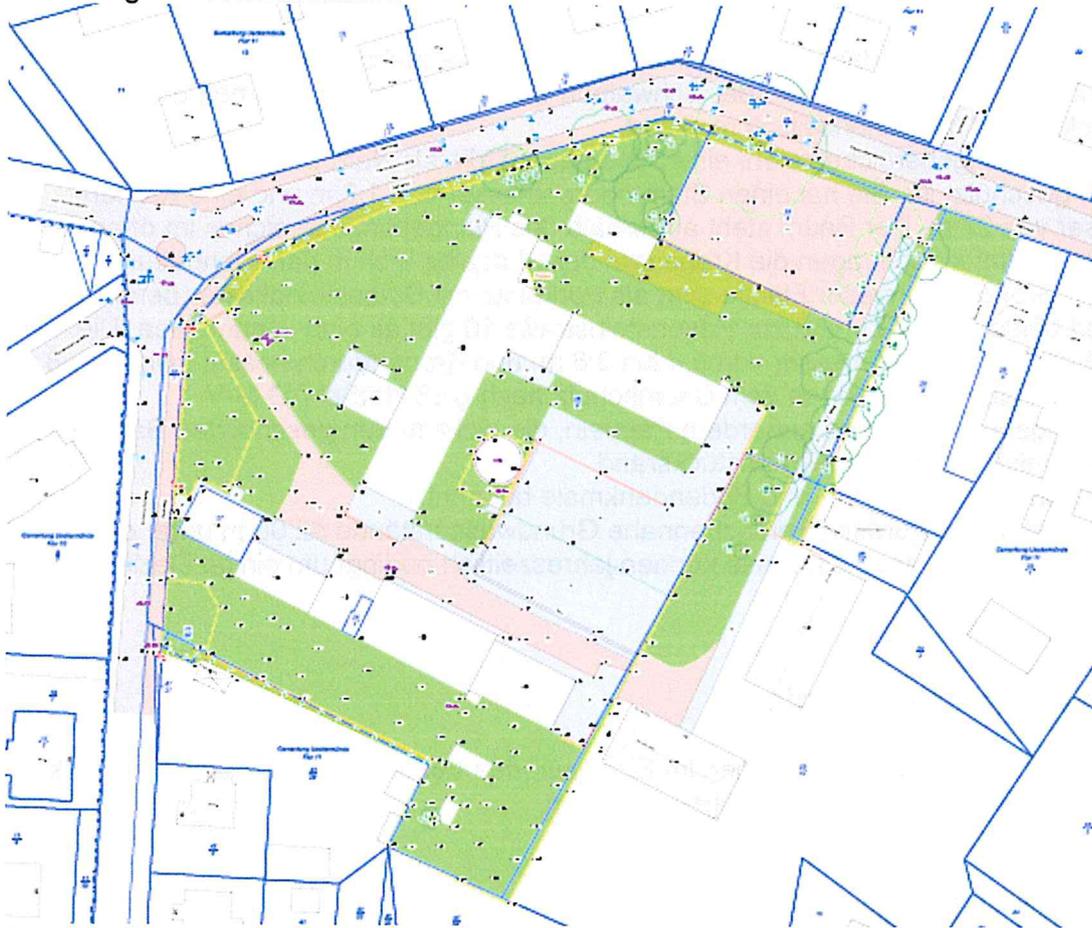
Quelle : <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 17.12.2014

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde aufgegeben. An deren Stelle ist keine neue Nutzung getreten. Mit dem Abbruch der Gebäude wurden Ende des Jahres 2014 begonnen.

Das Wohnhaus der alten Gutsanlage, das östlich des Geltungsbereiches der Planung liegt, bleibt erhalten.

Abbildung 2: Bestandsituation



Quelle : Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Bock

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Ravensteinstraße und den Schafbrückweg, zwei Gemeindestraßen, verkehrlich und technisch erschlossen.

Am Ostrand des Geltungsbereiches führt ein Weg von der Ravensteinstraße in südlicher Richtung bis zum alten Wohnhaus der ehemaligen Gutsanlage. Im Geltungsbereich ist er von einer Lindenallee gesäumt und mit Betonsteinpflaster bzw. größtenteils Betonplatten befestigt. Vom Kreisverkehr im Westen führt eine alte Hofstraße in östlicher Richtung vorbei an den Wirtschaftsgebäuden ebenfalls zum Wohnhaus der Anlage. Diese ist mit Katzenkopfpflaster befestigt. Weiterhin gibt es eine Grundstückszufahrt von der Ravensteinstraße und eine vom Schafbrückweg.

In der Südwestecke des Geltungsbereiches am Schafbrückweg befindet sich eine Pumpstation der GKU. Von dieser führt in östlicher Richtung die Anschlussleitung des Wohnhauses Ravensteinstraße 10.

Im Weg am Ostrand des Geltungsbereiches liegen eine Gasleitung (Niederdruck) der E.DIS AG und eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH, die das Wohnhaus Ravensteinstraße 10 versorgen.

In der Nordostecke tangiert ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS AG den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.4 Natur und Umwelt

Im Rahmen des Abbruchs der Gebäude sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich geworden. Für die verlorengegangenen Nester der Schwalben wurden Ersatzmaßnahmen durch die UNB festgelegt und zwischenzeitlich realisiert.

Nördlich des Geltungsbereiches steht eine Silberpappel, die als Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG) geschützt ist. Sie hat einen Stammdurchmesser von 1,2 m und einen Kronendurchmesser von 27 m. Der Baum steht außerhalb des Plangeltungsbereiches im öffentlichen Straßenraum; jedoch ragen die Krone und der Wurzelbereich in den Plangeltungsbereich hinein. Große Teile dieser Fläche sind als Parkplatz mit Betonsteinpflaster befestigt. Am Ostrand beidseits der Zufahrt zur Ravensteinstraße 10 gibt es eine Lindenallee. Die Bäume haben Stammdurchmesser von 0,4 bis 0,6 m und Kronendurchmesser zwischen 8 m und 12 m. Die Bäume unterliegen dem Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Im Plangeltungsbereich gibt es außerdem Pappeln, die nicht zu den geschützten Bäumen zählen, und einige Hecken am Grundstücksrand.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Am Vorhabenstandort wurden oberflächennahe Grundwasserstände $\leq 2,00$ m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Diese können jahreszeitlich bedingt um einige Dezimeter schwanken.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 26/1, 26/9 und 27 stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 26/4 wurde ebenfalls vom Vorhabenträger erworben.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-36 „Wohnen in Neuhof“ liegt innerhalb der Ortslage des Seebades Stadt Ueckermünde. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von straßenbegleitenden Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Wiedernutzbarmachung der gesamten Brachfläche und Strukturanpassung für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Ueckermünde als Mittelzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): *„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“* und 4.1 (6) *„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“*

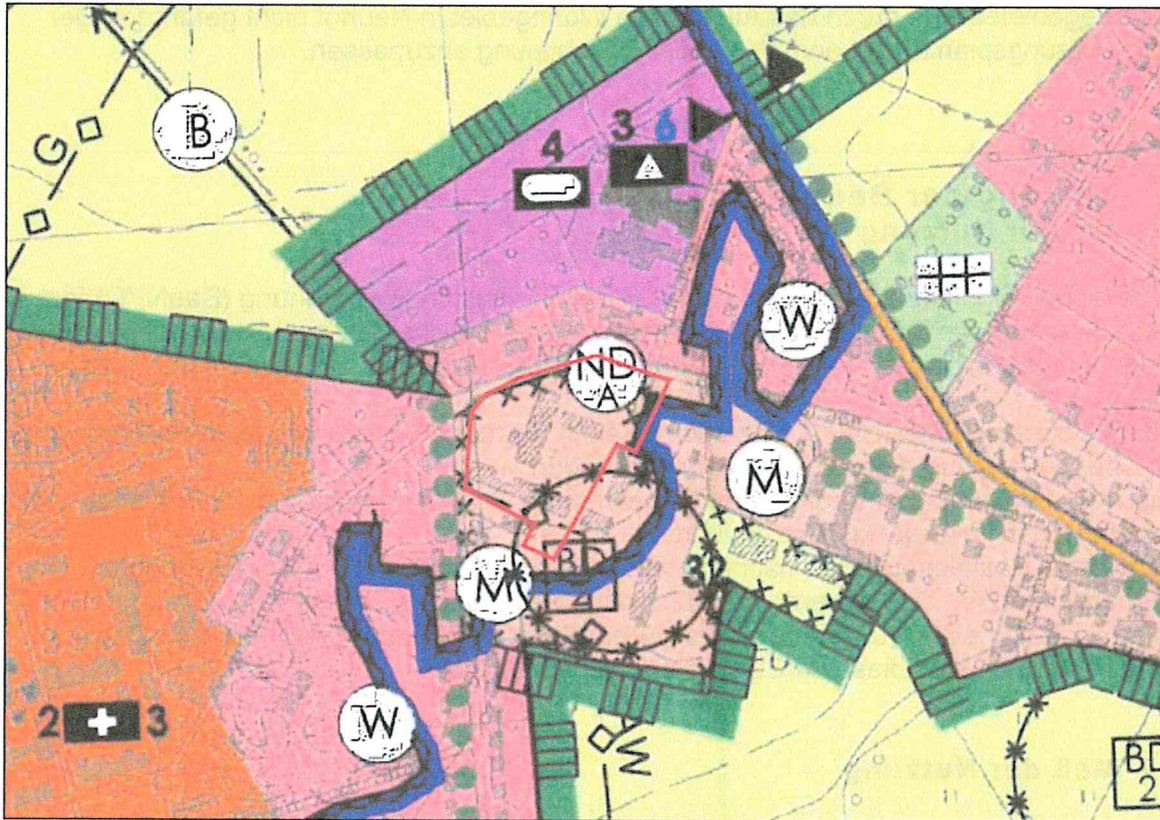
Mit Schreiben vom 20.04.2015 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung dem Bebauungsplan Nr. B-36 zugestimmt.

4.3 Flächennutzungsplan

In der seit dem 11.06.2013 wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Seebades Stadt Ueckermünde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-36 „Wohnen in

NeuhoF“ gemischte Bauflächen dargestellt. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen an den Geltungsbereich der Planung an.
Der Bebauungsplan liegt innerhalb einer als Altlast 32 (Milchviehanlage NeuhoF) gekennzeichneten Fläche. Der Südosten der Planfläche berührt ein Bodendenkmal. Die Silberpappel wurde als Naturdenkmal am Rande des Geltungsbereiches nachrichtlich übernommen. Der Geltungsbereich der Planung liegt außerhalb von Überflutungsflächen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans



4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Ueckermünde hat einen Landschaftsplan vom August 2003. Dieser kennzeichnet den Plangeltungsbereich als Altlast. In der Biotop- und Nutzungskartierung ist der Standort als Tierproduktionsanlage eingestuft. Der Landschaftsplan führt die Silberpappel am Rande des Geltungsbereiches als Naturdenkmal auf und schätzt diese als landschaftsbildprägende und erlebniswirksame Struktur ein. Die Allee im Osten des Geltungsbereiches wird im Landschaftsplan nicht erwähnt.
Im Landschaftsplan ist das Bodendenkmal südöstlich außerhalb des Plangeltungsbereiches dargestellt.
Der Landschaftsplan sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-36 „Wohnen in NeuhoF“ keine Maßnahmen vor.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zielstellung ist die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von barrierefreien Wohnhäusern / Reihen-

häusern planungsrechtlich ermöglicht werden. Aus der Sicht des Umweltschutzes ist die Kastanienallee zu erhalten und das Naturdenkmal (Pappel außerhalb des Geltungsbereiches, deren Krone und Wurzelbereich aber in den Geltungsbereich hineinragt) zu beachten.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das Allgemeine Wohngebiet in Neuhof nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Mit dem Betreiben eines Hotels sind zwangsläufig Störungen und sonstige Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kfz-Verkehr verbunden.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bebauung soll eingeschossig erfolgen. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist offene und halboffene Bebauung vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Im Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von Reihenhäusern mit Gebäudelängen unter 50 m *vorgesehen*.

Mit Hilfe der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dabei werden die Gebäude in der Ravensteinstraße und dem Schafbrückweg straßenbegleitend angeordnet. Der Abstand zur inneren Erschließung des kleinen Wohngebietes beträgt 6 m. Die Baufelder sind 11,4 m tief.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen an der Ravensteinstraße und dem Schafbrückweg und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen an der

Ravensteinstraße und dem Schafbrückweg und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzungen dienen der Freihaltung einer Vorgartenzone. Eine Ausnahme ist für die Abstellräume des nordöstlichen Reihenhauses erforderlich, damit die Abstellräume hier nicht unter der Lindenallee errichtet werden müssen.

Für Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes nach § 14 Abs. 2 BauNVO wurden keine Einschränkungen festgesetzt.

6.1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Das Seebad Stadt Ueckermünde hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt für jede Wohnung einen Stellplatz vor dem Gebäude zu errichten.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtlichen Straßen Ravensteinstraße und Schafbrückweg. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein Kreisverkehr an dem außerdem die Straße nach Zarowmühl angeschlossen ist.

Bei der Ravensteinstraße hat die asphaltierte Fahrbahn eine Breite von 5,5 m. Es gibt beidseitig befestigte Gehwege. Beim Schafbrückweg hat die ebenfalls asphaltierte Fahrbahn auch eine Breite von 5,5 m. Es gibt beidseitig Gehwegbereiche, wovon aber nur der östliche befestigt ist. An der Nordseite der Ravensteinstraße westlich der Apfelallee befindet sich eine Schulbushaltestelle.

Im Anschluss an den Schafbrückweg wird eine private Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die räumliche Breite der geplanten Mischverkehrsfläche beträgt 6 m. Dabei ist eine Ausbaubreite von 4,5 m für die zu erwartenden Verkehrsmengen auf dem Wohnweg ausreichend.

Gegenüber der Straßeneinmündung Apfelallee wird eine weitere private Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese erschließt das Wohngebäude auf dem jetzigen Parkplatz und nimmt das Wegerecht für die Ravensteinstraße 10 auf. Wegen der beengten Platzverhältnisse unter der Lindenallee, wird hier nur 4,5 m Breite festgesetzt.

6.3 Versorgungsflächen

Versorgungsflächen wurden nicht festgesetzt.

Nach § 14 Abs. 2 sind Versorgungsanlagen als Nebenanlagen von untergeordneter Bedeutung ausnahmsweise zulässig. Als solche Nebenanlagen können beispielsweise Trafostationen (Grundfläche von 2 m x 2 m) und ein Heizwerk, das das Gebiet mit Wärme und Warmwasser versorgt, (Grundfläche 4 m x 5 m) angesehen werden.

6.4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches am Schafbrückweg hat die GkU eine Pumpstation.

6.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Nach § 8 Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dieser Spielplatz wird dem gesamten Geltungsbereich zugeordnet. Er hat eine Größe von 216 m².

6.6 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit dem Abbruch der Gebäude begonnen. Für die verlorengegangenen Nester der Schwalben wurden Ersatzmaßnahmen durch die UNB festgelegt und zwischenzeitlich realisiert.

6.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Fällungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
- Die Lindenallee und die Sträucher am Rand des Geltungsbereiches bleiben erhalten.

6.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Wegen ihrer Lage in den geplanten Baufeldern müssen Pappeln gefällt werden. Pappeln im Innenbereich gehören nicht zu den nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen. Ein Ersatz ist somit nicht erforderlich.

Es wurde festgesetzt, dass die an der Grundstücksgrenze vorhandenen Hecken zu erhalten sind.

Die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 5 regeln das Pflanzen neuer Bäume und Hecken.

6.7 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Ravensteinstraße ist geprägt von traufständigen eingeschossigen Gebäuden, die ein symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach haben. Häufig sind es Doppelhäuser.

Durch die vorgegebene Traufstellung und Dachform (Walmdach) wird nach Außen (Ravensteinstraße / Schafbrückweg) ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität erreicht. Sie wirken sich wie die Höhe der Gebäude unmittelbar auf das Straßen- und Ortsbild aus. In dem Gebiet sollen die Vorschriften zu Material und Farbgebung ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit sicherstellen. „Farbtupfer“ (z. B. glasierte grüne oder blaue Dachsteine) sind unerwünscht. Mit der Festsetzung „roter“ Dacheindeckungen wird ein Farbspektrum zugelassen, in dem die Grundfarbe Rot gegenüber den anderen Grundfarben Blau und Gelb dominiert und damit den Charakter des Farbtons prägt (somit sind auch rotbraune Farbtöne eingeschlossen).

Ziel ist auch die geplanten Reihenhäuser jeweils als gestalterische Einheit zu sichern.

6.8 Kennzeichnungen

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Altlastverdachtsfläche Nr. 32 (Milchhof NeuhoF) gekennzeichnet. Beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, der für das Altlastenkataster zuständigen Behörde liegen keine ingenieurtechnischen Gutachten für den Altstandort vor, die Aufschluss über die Gefahrensituation am Standort geben könnten. Konkrete Anhaltspunkte auf eine unmittelbare Gefährdung für die Schutzgüter, die die Einleitung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen würden, liegen dem Landkreis nicht vor. Das Flurstück 26/9 wird unter Az 16-75-15 als Altstandort im Altlastenkataster geführt.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

6.9.1 Baumschutz

Bäume ab 100 cm Stammumfang sind gesetzlich geschützt nach § 18 Abs. 1 NatSchAG. Alle Maßnahme die zu einer Beschädigung oder Zerstörung führen können sind verboten. Die DIN 18920 und die RAS-LG 4 zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen sind einzuhalten.

Fällungen sind nicht beantragt somit auch nicht genehmigt. Sind Fällungen beabsichtigt, muss ein Antrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. Das Merkblatt „Baum II Artenschutz“ in der Anlage 1 ist zu beachten.

Unbenommen davon sind zwingend erforderliche Maßnahme im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, bei einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben (Totholz, Sturmschäden, Rissäste).

6.9.2 Geh- und Fahrrechte

Im Süden an die östliche Mischverkehrsfläche bindet das Geh- und Fahrrecht für die Ravensteinstraße 10 an. Die Breite wurde entsprechend der vorhandenen Betonplatten mit 3 m angenommen. Der Weg von der Ravensteinstraße gegenüber der Apfelallee der von der Lindenallee gesäumt wird, ist im Baulastenverzeichnis des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingetragen. *„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Ravensteinstraße - Gemarkung Ueckermünde, Flur 11, Flurstück 26/9 – verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Ueckermünde, Ravensteinstraße 10 – Gemarkung Ueckermünde, Flur 11, Flurstück 26/6 – als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.“*

6.10 Hinweise

6.10.1 Naturdenkmal

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Ravensteinstraße befindet sich ein Naturdenkmal (Silberpappel) Ratsbeschluss vom 13.05.1050 Nr.: 350-52/59. Der Baum wurde 1854 gepflanzt. Wurzel- und Kronbereich des Baumes ragen in den Geltungsbereich hinein. Die Pappel ist während der Bauarbeiten nicht zu beeinträchtigen.

6.10.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentli-

ches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

6.10.3 Katastrophenschutz

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

6.10.4 Brandschutz

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2002 (GVOBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.03.2009 (GVOBl. M-V, S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen anzuordnen.

6.10.5 Wasserwirtschaft

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände kann bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich werden. Eine Grundwasserabsenkung stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist vor Beginn der Absenkarbeiten zu beantragen.

Nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden

Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband Uecker-Haffküste“ ist zu informieren.

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der unteren Wasserbehörde entsprechend § 20 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) anzuzeigen.

6.10.6 Abfallentsorgung

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seeplatte weist in der Stellungnahme vom 17.04.2015 hin:

„Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten (§ 7 KrWG) oder soweit eine Verwertung technische nicht möglich oder wirtschaftlich ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uecker-Randow vom 10.12.2001 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind Gemäß § 9 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow bis zum Beschluss einer neuen Satzung für den Großkreis Vorpommern-Greifswald. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Ostvorpommern mbH (<http://www.veo-karlsburg.de>) verfügbar.

Abfälle, die der Entsorgungspflicht des Landkreises unterliegen, sind dem Landkreis zu überlassen und durch die beauftragte Firma REMONDIS Ueckermünde GmbH entsorgen zu lassen.

Die REMONDIS Vorpommern GmbH weist in der Stellungnahme vom 16.04.2015 hin:

„Bei der Planung ist die BG Information 5104 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ insbesondere Punkt 2 der Berufsgenossenschaft Verkehr zu berücksichtigen.“

Des Weiteren sind die Müllgefäße aus der Stichstraße auf einem Sammelplatz hinter der Kreuzung an der befahrbaren Straße abzustellen, da ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen verboten ist.“

6.10.7 Bodenschutz

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. 07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

6.10.8 Verkehrsbehörde

Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.

Die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche (Vz 325) kann nur angeordnet werden, wenn die örtlichen und baulichen Voraussetzungen gemäß der Verwaltungsvorschrift (VwV-StVO) zu Zeichen 325/326 erfüllt sind.

Sollten während des Ausbaus Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes notwendig werden, sind diese rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.

6.10.9 Immissionsschutz

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38).

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o. g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

6.10.10 E.DIS AG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Gasleitung (Niederdruck) und ein Stromkabel (Niederspannung) der E.DIS AG. In der Stellungnahme vom 24.03.2015 gibt die E.DIS AG folgende Hinweise:

„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. ...

Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen ... berücksichtigt und gesichert werden.“

6.10.11 Telekom Deutschland GmbH

In der Stellungnahme vom 02.06.2015 gibt die Telekom Deutschland GmbH folgende Hinweise:

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.10.12 Landesverband der jüdischen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern

Sollten während der Bauarbeiten Entdeckungen gemacht werden, die darauf hinweisen, dass sich an dem Ort ein jüdischer Friedhof befunden haben könnte, bittet der Landesverband der jüdischen Gemeinden um umgehende Information, damit er entsprechende Maßnahmen einleiten kann.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Fläche liegt brach und wird nicht genutzt.

7.2 Verkehr

Die für die geplante Bebauung notwendige Erschließung wird als private Mischverkehrsfläche hergestellt. Die vorhandene Erschließung der Ravensteinstraße 10 bleibt erhalten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante eingeschossige Bebauung werden 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h benötigt. Entsprechend dem Schreiben des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde kann über die beiden Hydranten vor der Ravensteinstraße 7 und 13 eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde zu erfolgen.

Die Hausanschlussleitung der Ravensteinstraße 10 an die Pumpstation muss umverlegt werden. In der Stellungnahme vom 07.05.2015 teilt die GKU mit:

„Die wasserseitige Erschließung des Grundstückes hat durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung AZ 150 zu erfolgen.

Der Wasserzähler ist in einem Technikraum unterzubringen und von dort aus hat die innere Erschließung des Grundstückes durch eine zugelassene Firma zu erfolgen. Der Grundstückseigentümer hat die Kosten für die Erschließung und Unterhaltung der Anlagen zu tragen.

Die abwasserseitige Erschließung hat durch Anschluss an den vorhandenen Übergabeschacht ... zu erfolgen.

Die Schmutzwasserleitungen auf dem Grundstück sind von einer zugelassenen Firma verlegen zu lassen. Die Kosten für die Erschließung und Unterhaltung der Schmutzwasserleitungen hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Entsprechend der Satzung des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde sind für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und für die Herstellung der zentralen öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungseinrichtung Baukostenzuschüsse zu zahlen.“

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Stromversorgung

In der Stellungnahme vom 24.03.2015 teilt die E.DIS AG mit:

„Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt ...

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen uns keine konkreten Bebauungspläne vor, so dass es uns nicht möglich ist, über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen zu treffen.“

Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH teilt in der Stellungnahme vom 02.06.2015 mit, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung ihres Telekommunikationsnetzes erforderlich wird.

„Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Eine Entscheidung in welcher Technik (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Diese Entscheidung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.

7.4 Natur und Umwelt

Die Lindenallee wird erhalten. Die Flächen im Wurzelbereich des Naturdenkmals Pappel werden teilweise entsiegelt.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Gemäß § 4 Abs. 2 LBauO M-V sind Gebäude auf mehreren Grundstücken nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften der LBauO M-V widersprechen.

Der Nachweis ist erbracht, wenn die überbauten Flurstücke in einem Grundbuch und unter einer laufenden Nummer stehen. Der Eigentümer wird die Vereinigung Ihrer Flurstücke im Geltungsbereich beantragen

Ansonsten sind für die überbauten Flurstücke Vereinigungsbaulasten erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von dem Vorhabenträger getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	11.983 m ²	86,18 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.899 m ²	13,66 %
Fläche für Abwasserbeseitigung	23 m ²	0,16 %
Gesamt	13.905 m²	100 %

