Stadt Seebad Ueckermünde

Bebauungsplan Nr. B-39 „Wohnen in der Wiesenstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de, Stand: 17.05.2017

SATZUNG

B e g r ü n d u n g

Stand: 13.03.2019

Bebauungsplan Nr. B-39„Wohnen in der Wiesenstraße“

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens: Stadt Seebad Ueckermünde
Der Bürgermeister

Am Rathaus 3
17373 Seebad Ueckermünde

Tel.: 039771 / 284-67
Fax: 039771 / 284-70

stadtplanung@ueckermuende.de

Bauleitplanung: stadtbau.architekten[nb]
Lutz Braun - Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 36 31 71 52
Fax: 0395 / 369 499-19

Herr Braun, Herr Müller
braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Grünordnungsplanung: Kunhart Freiraumplanung

Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 - 422 51 10
Fax: 0395 - 422 51 10

Frau Manthey-Kunhart
kunhart@gmx.net

Vermessung: Vermessungsbüro Zeise
Papendorfer Chaussee 2

17309 Pasewalk

Tel.: 03973 - 20 75 0
Fax: 03973 - 20 75 19

Frau Zeise
zeise@vermessung-zeise.de

Stand: 13.03.2019

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeines 5
1.1 Aufstellungsbeschluss 5
1.2 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 5
1.3 weiteres Verfahren 5
1.4 Kartengrundlage 5
1.5 Rechtsgrundlagen 6
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes 7
1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes/ Planungsabsicht 8
2.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes 8
2.2 Bebauungskonzept 9
2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen 9
2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 9
2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern 9
2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde 10
2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung 10

3. Bestandsanalyse 11
3.1 Lage der Stadt im Raum 11
3.2 Lage des Plangebietes 11
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen 12

4. Umweltrechtliche Belange 13
4.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse 14
4.2 Auflagen des Landkreises Vorpommern- Greifswald, Sachgebiet Naturschutz 21
4.3 Waldabstand 21

5. Erschließung und Medien 23
5.1 Verkehrliche Erschließung 23
5.2 Medien 23
5.3 Müllentsorgung 24
5.4 Straßenbeleuchtung 25

6. Aussagen zu den Immissionen 26
6.1 Geruch 26
6.2 Lärm 26

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 27

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] 27

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] 28

7.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 28

7.4 Klarstellung des Straßenanschlusses (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 28

7.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB] . 28

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] 29

7.7 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB] 30

7.8 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) 30

8. Hinweise 31

8.1 Hinweise, die in die Planzeichnung aufgenommen wurden 31

8.1.1 Bodendenkmalpflege 31

8.1.2 Abfallwirtschaft/ Altlasten 31

8.1.3 Immissionsschutz 32

8.1.4 Wasserwirtschaft 32

8.1.5 Kampfmittel 33

8.1.6 Grenzaufsicht 33

8.2 Hinweise, die außerdem bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind 33

8.2.1 Altlasten und Bodenschutz 33

8.2.2 Verkehr 34

8.2.3 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern 35

8.2.4 Hinweis zum ehemaligen jüdischen Friedhof in der Wiesenstraße 35

8.2.5 Hinweis von Versorgungsunternehmen 35

8.2.6 Merkblätter des SG Naturschutz des LK VG 36

9. Flächenbilanz 38

10. Anlagen 38

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter der Stadt Seebad Ueckermünde in ihrer Sitzung am 01.03.2017 folgenden Beschluss gefasst:

„Für das Grundstück Wiesenstraße 10 und 11 in Ueckermünde, gelegen auf dem Flurstück 253/7 tlw., Flur 5, Gemarkung Ueckermünde umgrenzt im Nordosten durch die Wiesenstraße (Flurstück 251/1), im Südosten durch die Wohngrundstücke Wiesenstraße 7 und 9 (Flurstücke 253/6 und 253/2), im Südwesten durch ein Gartengrundstück und Brachflächen (Flurstücke 270/11 und 270/10) und im Nordwesten durch das Wohngrundstück Wiesenstraße 12 und Wohnnebenflächen (Flurstücke 253/4 und 253/7 tlw.) soll ein Bebauungsplan gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt werden. Der Bebauungsplan soll die Bebauung mit Wohngebäuden planungsrechtlich sichern.

Die Größe der Grundstücke gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m2 betragen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen nicht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.“

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde am 28.09.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.11.2017 bis 4.12.2017 statt.

Dabei wurde davon ausgegangen, dass beim beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung kein wichtiger Grund für die Verlängerung der Frist vorlag. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind am 10.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen, daraufhin wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert.

1.3 weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 27.09.2018 lag der geänderte Entwurf (Stand August 2018) in der Zeit vom 05.11.2018 bis 06.12.2018 öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtvertretung am……behandelt. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde durch die Stadtvertretung in gleicher Sitzung gefasst.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Vermessung des Vermessungsbüros Zeise, 17309 Pasewalk vom 21.04.2017.

Stand Liegenschaftskataster: 21.04.2017

Höhenbezugssystem: DHHN 92

Lagebezugssystem: ETRS 89

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. B-39 sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),

- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Hauptsatzung der Stadt Seebad Ueckermünde**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. B-39 „Wohnen in der Wiesenstraße“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 250 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Wiesenstraße 10 und 11 in Ueckermünde, gelegen auf dem Flurstück 253/8, Flur 5, Gemarkung Ueckermünde, umgrenzt

- im Nordosten durch die Wiesenstraße (Flurstück 251/1),
- im Südosten durch die Wohngrundstücke Wiesenstraße 8 und 9, (Flurstücke 253/2, 253/6, 270/3, 270/4 und 270/6),
- im Südwesten durch ein Gartengrundstück und Brachflächen (Flurstücke 270/9 und 270/11) und
- im Nordwesten durch das Wohngrundstück Wiesenstraße 12 und Wohnnebenflächen (Flurstücke 253/4 und 253/9)

Die Größe beträgt ca. 0,4 Hektar.

Das Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in privatem Eigentum.

Das Plangebiet wurde nach dem Aufstellungsbeschluss neu vermessen und es wurden neue Flurstücke gebildet.

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes/ Planungsabsicht

2.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Anlass für die geplante Bebauungsplanaufstellung ist, dass der Eigentümer des Grundstückes Wiesenstraße 10 und 11 beabsichtigt, auf seiner ca. 0,4 ha großen Fläche Wohngebäude zu errichten. Die Kosten für die Planung werden durch den Eigentümer getragen, hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (Flächennutzungsplan) festzulegen einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant, sodass die zukünftige Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht werden soll.

Ziel des Bebauungsplanes und somit Ziel der Stadt ist die planungsrechtliche Regelung für die Errichtung und Nutzung von eingeschossigen Wohngebäuden. Durch die Überplanung soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen durch Nachnutzung von Standortbrachen im Stadtgebiet entsprochen werden. Die Erschließung erfolgt über die Wiesenstraße. Beabsichtigt ist die Errichtung von ca. 10 Wohneinheiten mit PKW-Stellplätzen.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für das oben beschriebene Ziel.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die Flächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) und Verkehrsfläche mit besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt werden. Weiterhin festgesetzt werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsmüllplätze.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Gemäß § 13 a BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-39 „Wohnen in der Wiesenstraße“ der Stadt Seebad Ueckermünde im beschleunigten Verfahren, da es sich hierbei um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt.

Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4a BauGB abgesehen.

2.2 Bebauungskonzept

Für die Bebauung des Grundstücks liegt eine Konzeptidee der Eigentümerin vor, die die Zielvorstellungen zur Neubebauung aufzeigt. Daraus wurden die Festsetzungen abgeleitet.

Zum Verständnis wird das Konzept kurz zusammengefasst. Es sieht eine zweireihige Wohnbebauung, parallel zur Wiesenstraße, vor. Die Bebauungsform kann in Reihe oder als Doppel- bzw. Einzelhaus erfolgen. Die Gebäudereihen werden durch die interne Erschließung (Privatweg) unterbrochen.

Die Gebäude erhalten eine Traufhöhe von maximal 4,0m. Sie sind eingeschossig und können einen hohen Drempel erhalten (ca. 1,0 bis 1,5 m).

Die Dachneigung beträgt ca. 40-45° (Sattel- oder Walmdach). Die Dachfirste sind durchgängig bei aneinandergereihten Häusern höhengleich anzuordnen; Versprünge sind nicht erwünscht.

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

Das LEP M-V 2016 weist den Bereich bzw. die Stadt Ueckermünde als Vorbehaltsgebiet Tourismus aus. Das Seebad Ueckermünde ist ein Mittelzentrum.

Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden soll.

2.3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) rechtskräftig. Es ersetzt das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern).

Die Stadt Seebad Ueckermünde ist entsprechend dem RREP VP ein Mittelzentrum. Damit bildet das Seebad Ueckermünde neben den Oberzentren Rostock, Schwerin, Stralsund / Greifswald und Neubrandenburg einen wichtigen räumlichen Entwicklungsschwerpunkt.

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen. (RREP VP Punkt 3.2.3 (3))

Als Mittelzentrum soll Ueckermünde als überörtlicher Wirtschaftsstandort gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung seines Nahbereiches bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den ländlichen Räumen beitragen.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Die 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.“ des RREP VP.

2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Stadt Ueckermünde verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. B-39 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern durch die Stadt Ueckermünde mit Schreiben vom 11.10.2017 angezeigt. Die Stellungnahme des Amtes liegt mit Datum vom 25.10.2017 vor. Der Stellungnahme ist Folgendes zu entnehmen:

„Mit dem o. g. Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet (0,4 ha) für etwa 10 [bis 12][1] Wohneinheiten mit Pkw-Stellplätzen entwickelt werden. Das Plangebiet ist eine urbane Wohnungsbaubrachfläche, eine Baulücke, die nunmehr mit eingeschossigen Bauten für individuelle Wohnungsformen wiederbebaut werden soll. Die Planung passt sich in die bebaute Siedlungsstruktur ein.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Seebad Ueckermünde hat gemäß Programmsatz 3.2.3 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) die Funktion eines Mittelzentrums.

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 sowie 4.1 (3), (4) und (6) RREP VP 2010.

Dem Bebauungsplan Nr. B-39 wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 22.11.2018 wird festgestellt, dass die Inhalte der Stellungnahme vom 25.10.2017 fortgelten.

[1] Hinweis: Inhalt der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

3. Bestandsanalyse

3.1 Lage der Stadt im Raum

Das Seebad Ueckermünde ist eine amtsfreie Hafenstadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Nordosten von Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt liegt im Ballungsraum der Metropole Stettin.

In der Stadt wohnen gegenwärtig rund 8.739 Einwohner, Stand 30.09.2016 (Statistisches Amt).

Zu Ueckermünde gehören die Ortsteile Bellin und Berndshof.

Ueckermünde liegt an der Mündung der Uecker in das Stettiner Haff. Der Naturraum wird durch den Naturpark am Stettiner Haff geschützt. Südöstlich der Stadt erstreckt sich mit der Ueckermünder Heide das größte Waldgebiet Vorpommerns über 50 Kilometer bis zum polnischen Police (Pölitz).

3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Ueckermünde, südlich der Wiesenstraße und etwa 190 m östlich der Kreisstraße 12 Richtung Liepgarten/Torgelow.

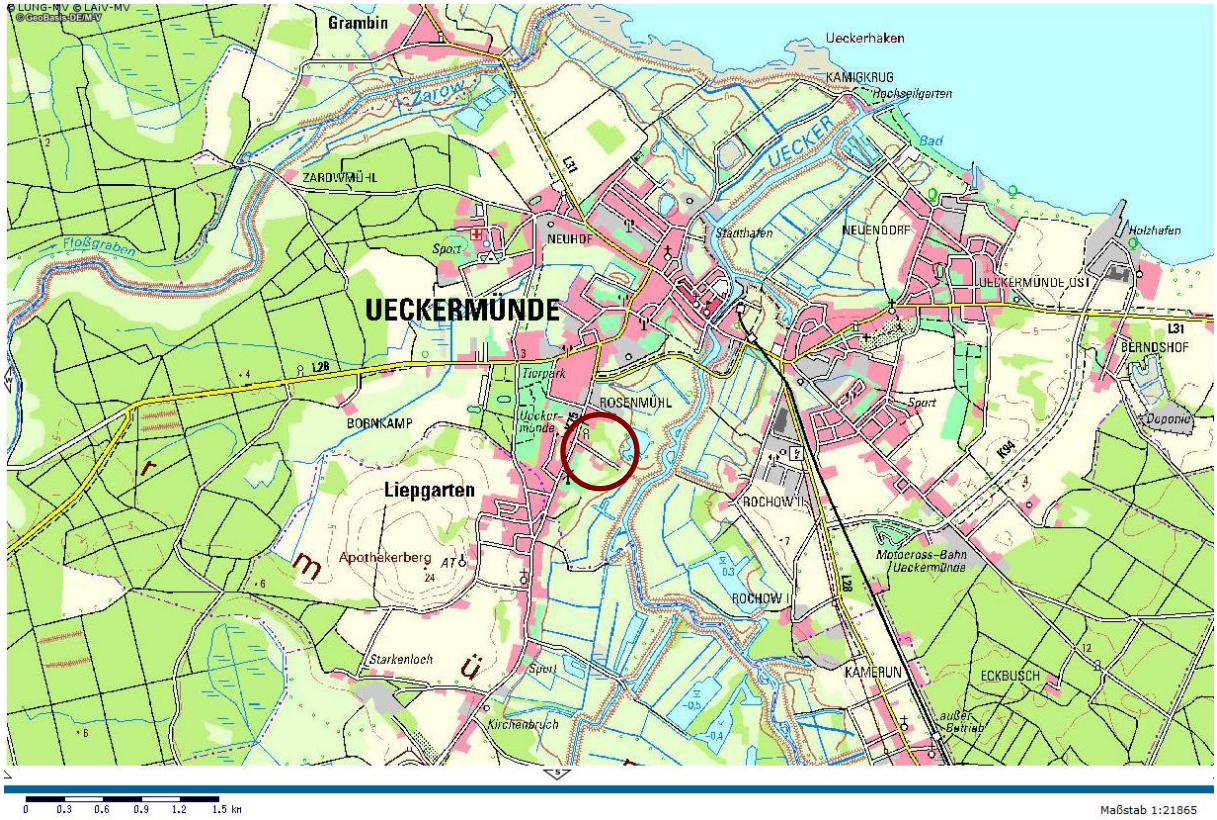


Abbildung 1: Lage des Vorhabenbereichs innerhalb des Stadtgebiets, Quelle: © LINFOS/M-V 2017

3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Das Vorhabengebiet stellt sich als urbane Brache dar und war ursprünglich mit Wohngebäuden bebaut, die aufgrund des schlechten Bauzustandes rückgebaut wurden.

Zu der Frage möglicher Altlasten hat sich der Sachbereich Abfallwirtschaft/ Altlasten des Landkreises VG in der Stellungnahme vom 12.12.2017 geäußert. Es sind nach derzeitigem Erkenntnisstand im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Dazu wird im Punkt 8.2 weitergehend ausgeführt.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es Informationen zur ehemaligen Bebauung auf dem Standort. Es handelte sich um Wohnbaracken. Die ehemalige Bebauung entstand am Ende der 1920er Jahre und wurde 2004 infolge von Bauschäden abgetragen.

Heute ist der Bereich eine Brache, also eine Fläche, die nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt ist, sondern über einen längeren Zeitraum sich selbst überlassen wurde.

Die umliegenden Flächen sind durch urbane Strukturen (Straßen, Bebauung, Hausgärten) geprägt. Südöstlich erstrecken sich kleinteilige Ackerflächen und Feuchtwiesen. Im Osten verläuft die Uecker in Richtung Ostsee.

Die nördlich gegenüberliegende Straßenseite ist nicht bebaut. Dort befindet sich Wald. Dazu wird auf nähere Aussagen in dem Punkt 4.3 verwiesen.

4. Umweltrechtliche Belange

Entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt. Gründe für den Planungsfall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2, „*wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen*“, bestehen nicht.

Im April 2017 wurde eine Begehung des Geländes zum Zweck der Biotopaufnahme und der Einschätzung der Eignung der Fläche als Lebensraum für Tierarten vorgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgte die Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes, die Darlegung der durch die Planung entstehenden Konflikte und die Herleitung notwendiger naturschutzrechtlicher Maßnahmen.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 12.12.2017, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte, enthielt keine Einwände zu den vorgelegten Unterlagen (siehe Punkt 4.2).

Seit März 2018 wird die Planung den Bedürfnissen der Anlieger angepasst. In der Folge reduzierten sich die zulässige Versiegelung von 60% auf 37,5 % sowie die vorgesehenen Wohneinheiten von 12 auf 10 und wurden die Geometrien der Baugrenzen und Zufahrten modifiziert. Diese Änderungen haben eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Folge, die mit vorliegender umweltverträglicherer Fassung der Planung erfolgt.

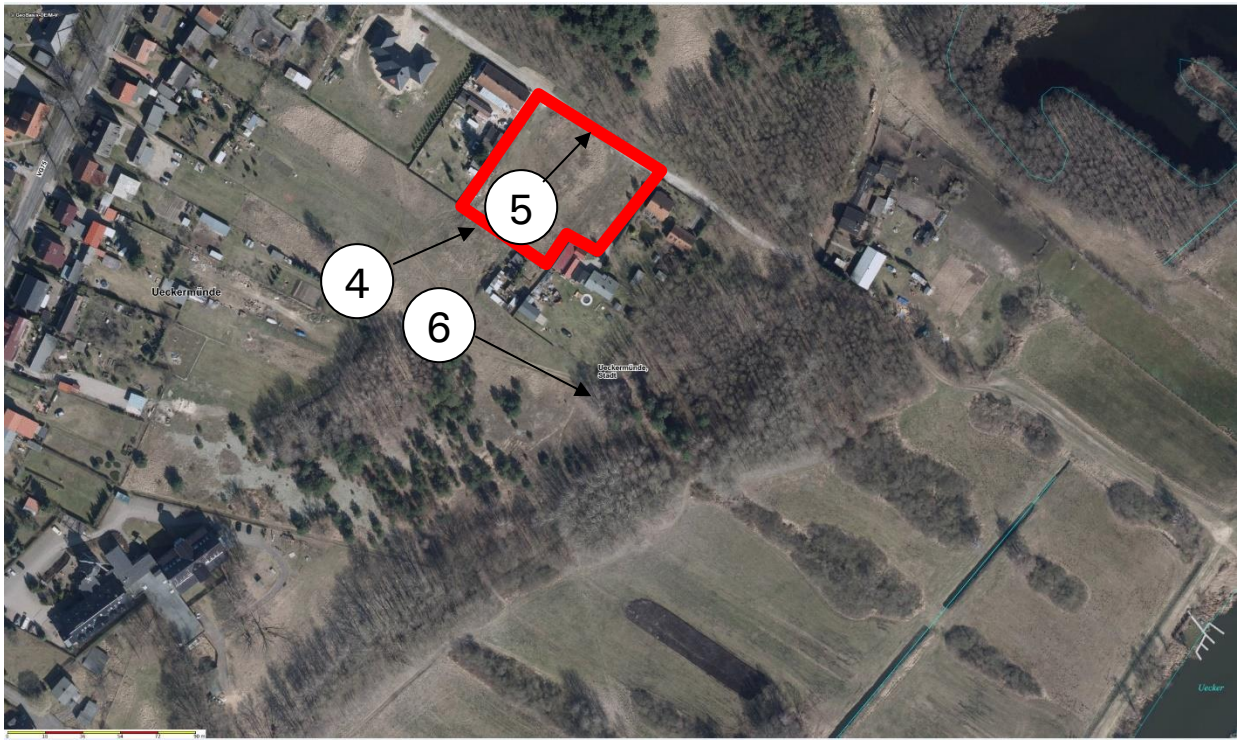


Abbildung 2: Plangebiet aus Südwesten mit Abbildungsnummern (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2018)

4.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

Planung

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Ueckermünde, südlich der Wiesenstraße und etwa 190 m östlich der Kreisstraße 12 Richtung Liepgarten/Torgelow.

Seit Ende der 1920iger Jahren bis 2004, also mindestens 75 Jahre, war das Gelände mit Gebäuden für Wohnzwecke bebaut. Nach Abschluss der Abrissarbeiten im Jahre 2004 verblieb eine Baulücke von etwa 80 m Breite, die sich seitdem als ein mit der Wiesenstraße höhengleiches, vedichtetes, mit Landreitgras bewachsenes Plateau darbietet. Die traditionelle Wohnnutzung der Fläche und ihrer Umgebung, die geringe Breite der Baulücke und die geeignete Tiefe bis zur rückwärtigen Bauflucht von etwa 65 m führte zur Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche. Im Rahmen vorliegenden Verfahrens soll nun ein allgemeines Wohngebiet entsprechend Umgebungsbebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur entwickelt werden. Dies erfolgt gemäss den Vorgaben des §1 Abs.5 BauGB: "*Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen*."

Im Bebauungsplan werden folgende umweltrelevanten Parameter festgesetzt:

GRZ:	0,25
Zulässige Versiegelung der Grundstückfläche:	37,50%
Geschossigkeit:	ein Geschoss
Bauform:	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
Traufhöhe:	max. 4 m
Dachform:	Sattel- oder Walmdächer
Dachneigung:	ca. 40-45°
Dachfirste:	durchgängig, höhengleich

Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Etwa 330 m östlich des Vorhabens verläuft mit der Uecker von Süd nach Nord das FFH - Gebiet DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“. Etwa 80 m östlich beginnt das SPA - Gebiet DE 2350-401 "Ueckermünder Heide". Laut FFH – Vorprüfung, welche der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“ und ist vom LSG „Haffküste“ umgeben. Die Fläche beinhaltet keine geschützten Biotope oder Elemente.

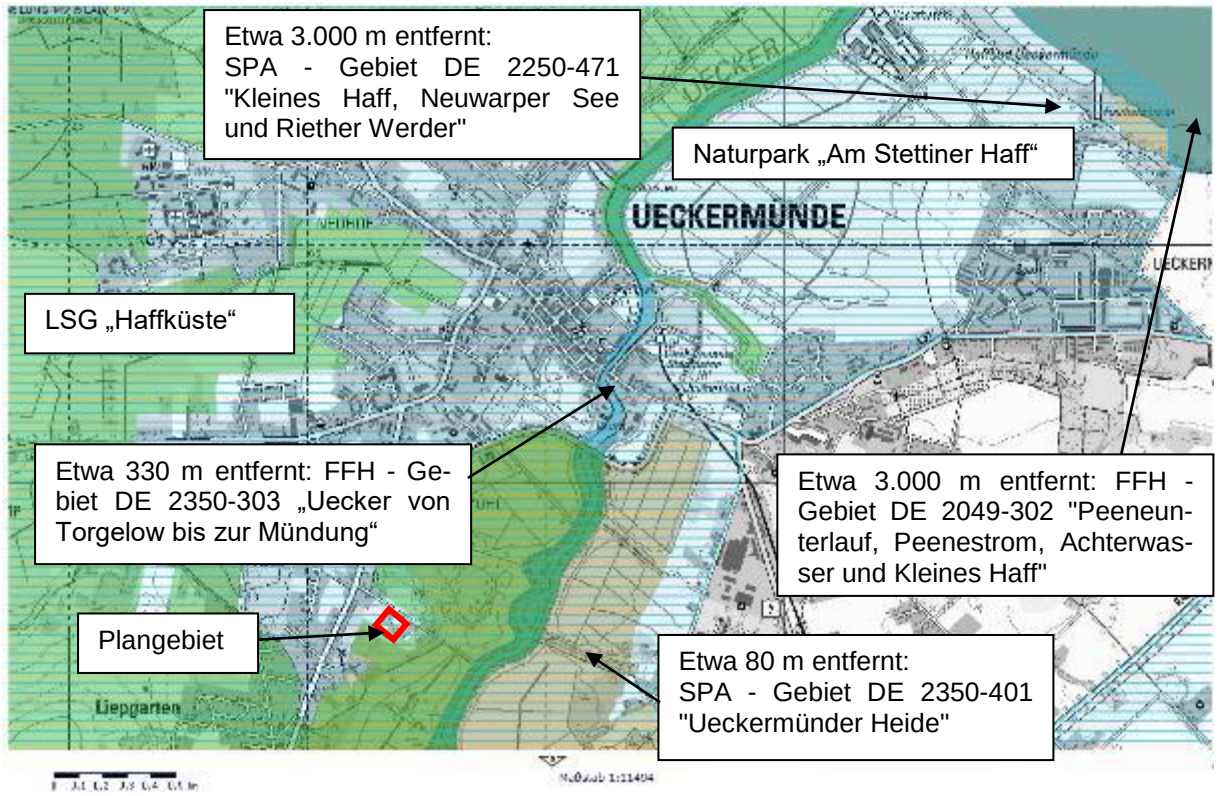


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Naturraum (Quelle © LAIV – MV)

Mensch-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Ueckermünde, unmittelbar südlich der durchgängig bebauten Wiesenstraße, ca. 1.300 m von der Stadtmitte entfernt.

Abbildung 4: Plangebiet aus Südwesten

Das Plangebiet unterliegt den geringen Immissionen der vorhandenen Bebauung und der Wiesenstraße. Es ist nicht ersichtlich, dass derzeit auf das Plangebiet Immissionen wirken die die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet laut DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) überschreiten. Bei Zuzug von etwa 20 Personen mit etwa 10 zusätzlichen KFZ wird die Umsetzung der Planung keine Erhöhung der Immissionen nach sich ziehen.

Richtung Osten in etwa 150 m Entfernung beginnt die Niederung der Uecker. Die Wiesenstraße erstreckt sich bis zur Uecker und erschließt hier einige Stege. Für die Erholungsfunktion hat das Plangebiet keine Bedeutung, da es aufgrund der umgebenden Bebauung abgeschotteter und nicht erlebbarer Siedlungsbereich ist. Wenn die Gebäudeplanungen landschafts- und ortsbildgerecht erfolgen hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die umliegende Erholungsfunktion.

Biotoptypen-Bestand/Konflikt

Die ca. 0,4 ha große Vorhabenfläche besteht aus Brache der städtischen Siedlungsgebiete. Die bis 2004 noch komplett bebaute Fläche ist verdichtet und mit Landreitgras bewachsen. Im Osten stehen zwei junge Kiefern und im Westen ein junger Ahorn.

Durch die geplanten Versiegelungen und Gehölzbeseitigungen auf ehemals bebauter, städtischer Brache werden maximal 1.500 m² Landreitgrasfluren auf verdichtetem Untergrund und drei junge Bäume beseitigt. Im Bereich der unversiegelten Bauflächen werden 200 m² Strauchpflanzungen und 10 St Obstbaumpflanzungen im Rahmen einer Gestaltungsmaßnahme festgesetzt. Der Verlust von zwei Bäumen von mehr als 50 cm Stammumfang ist durch die Pflanzung zweier Stieleichen auf dem Grundstück zu ersetzen. Damit werden die Eingriffe in den Gehölzbestand kompensiert.

Abbildung 5: Blick auf die Wiesenstraße aus Westen

Abbildung 6: Plangebiet aus Westen

Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die nahe Ueckerniederung hat eine ausgleichende Wirkung. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand der Umgebung geprägt. Diese üben eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Auf Grund der umgebenden Bebauung erfüllt die Fläche keine Kaltluftproduktionsfunktion und keine Luftaustauschfunktion. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt

Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der früheren Bebauung gestört. Es besteht eine heterogene Bodenzusammensetzung. Der natürliche Untergrund des Untersuchungsgebietes besteht aus grundwasserbestimmten Sanden.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet und die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet. Das Grundwasser steht < 2 m unter Flur an und ist vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt. Die Uecker fließt etwa 330 m östlich des Geländes von Süd nach Nord ins Stettiner Haff. Die den Fluss begleitenden tiefgründigen Niedermoore beinhalten etwa 180 m nordöstlich des Plangebietes und etwa 520 m südöstlich des Plangebietes Seen. Das nordöstlich gelegene Gewässer scheint seiner Form nach ein ehemaliger Torfstich zu sein, das südöstliche ein ehemaliger Mäander. Etwa 230 m östlich verläuft ein Graben, der an der Wiesenstraße endet.

Es sind Versiegelungen geplant. Somit sind Auswirkungen auf Boden und Wasser zu erwarten.

Relief-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Ueckermünder Heide“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Haffstausee. LINFOS ligth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum “Niederung der Uecker IV 8 - 9“ eine hohe bis sehr hohe Bewertung zu. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Das Plangebiet weist im Südwesten einen Höhensprung von etwa 1 m auf. Ansonsten ist das Gelände eben. Die Fläche bietet sich relativ eintönig dar. Das Plangebiet befindet sich inmitten von Bebauung bzw. ausgedehntem Gehölzbestand der Umgebung. Diese Lage unterbindet Einblicke in das Plangebiet seitens der Landschaft sowie Sichtachsen hinaus.

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Die Planung lässt eingeschossige Gebäude zu. Die Gebäude werden sich höhe – und lagemäßig auf Ebene der vorhandenen Bebauung befinden und den Siedlungsrand vervollständigen. Die Bebauung wird nur von der Wiesenstraße deutlich wahrnehmbar sein. Der Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben ist unerheblich.

Fauna-Bestand/Konflikt

Es ist zu prüfen, ob die Inhalte des B- Planes sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten können.

Gegenstand der folgenden artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die in Mecklenburg - Vorpommern lebenden Nichtvogelarten wurden in der "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern vom Oktober 2012 erfasst.

Im Plangebiet befinden sich aufgrund fehlender Höhlenbäume und Gebäude keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse oder Höhlenbrüter. Auch der Eremit findet keine geeigneten Bedingungen vor.

Die sehr jungen Gehölze des Plangebietes sind potenzielle Bruthabitate.

Die hoch aufgewachsene Landreitgrasflur und die Beunruhigung durch die umgebende Bebauung sowie die Frequentierung durch Spaziergänger, Hunde und Katzen macht das Gelände für Bodenbrüter ungeeignet.

Das Plangebiet ist sehr verdichtet, beunruhigt und von der Landschaft isoliert. Die Fläche ist strukturarm. Trotz vorherrschenden sandigen Untergrundes ist eine Funktion des Plangebietes als Zauneidechsenhabitat wenig wahrscheinlich. Um Unsicherheiten auszuschließen, sind vor Baubeginn diesbezügliche Untersuchungen vorzunehmen und in deren Ergebnis ggf. Maßnahmen zu ergreifen.

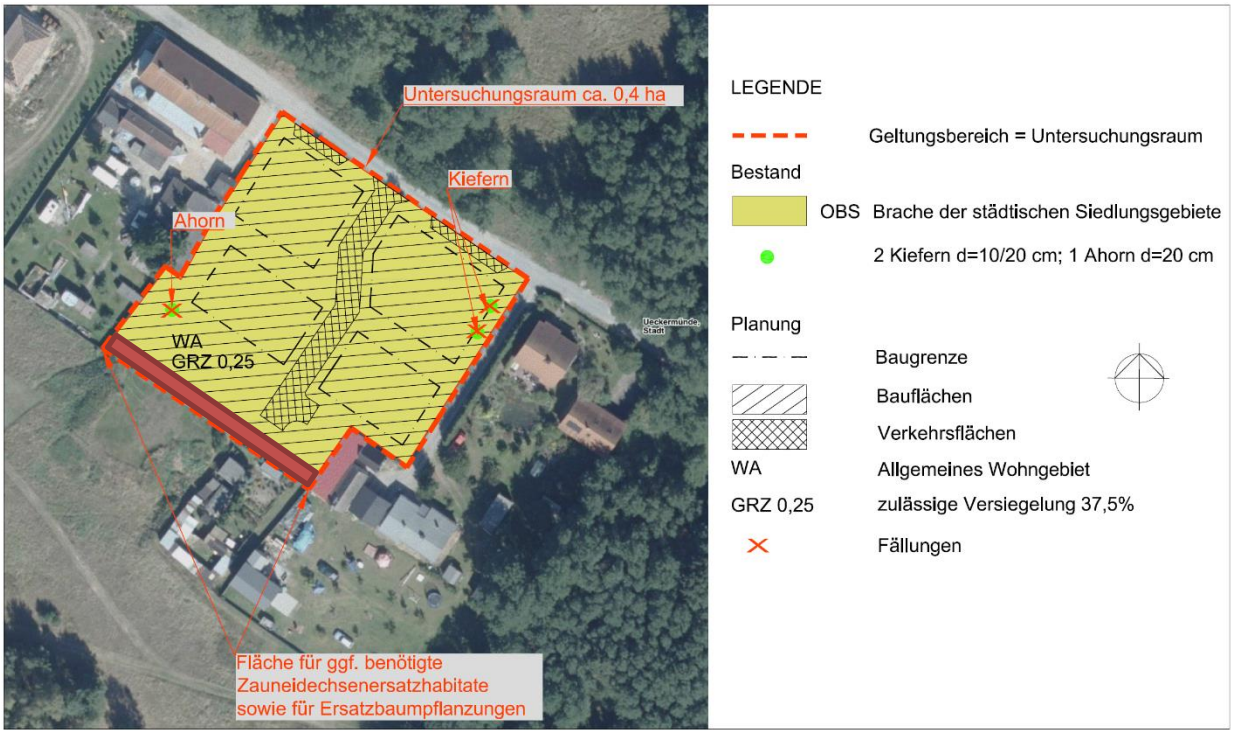


Abbildung 7: Biotope, Bäume und Planung

Das Plangebiet beinhaltet keine potenziellen Laichgewässer. Die nordöstlichen und südöstlichen des Plangebietes gelegenen Seen könnten Amphibien als Laichhabitat dienen. Auch Wanderbewegungen zwischen den Gewässern sind möglich. Dass das Plangebiet als Transfer- oder Landlebensraum dient, ist unwahrscheinlich, da es außerhalb der Niederungsbereiche liegt. Der Boden des Plangebietes ist zudem, aufgrund ehemaliger Bebauung, verdichtet. Es ist eher anzunehmen, dass Amphibien sich im Bereich der Niedermoorflächen und entlang der Fließgewässerufer bewegen sowie in den ausgedehnten Gehölzflächen, die entlang der Ueckerniederung auf sandigen Böden wachsen und den Siedlungsrand markieren. Diese Flächen sind optimale Landlebensräume. Um Unsicherheiten auszuschließen sind auch für diese Artengruppe vor Baubeginn Untersuchungen vorzunehmen und ggf. Maßnahmen einzuleiten.

Die, an der 330 m östlich verlaufenden Uecker vorkommenden, streng geschützten Arten Fischotter und Biber werden die, westlich der gehölzgesäumten Niederung liegenden, Siedlungsbereiche nicht oder sehr selten frequentieren. Verbote des §44 BNatSchG werden nicht berührt, da durch das Vorhaben keine Lebensräume betroffen sind und baubedingte Konflikte aufgrund der Nachtaktivität der Arten ausgeschlossen werden.

Streng geschützten Käfer- und Falterarten stehen keine geeigneten Lebensräume (z.B. alte absterbende Eichen) und Futterpflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2008 und 2014 drei besetzte Brutplätze vom Kranich, 2011 bis 2013 ein Brut- und Revierpaar des Roten Milans sowie von 2011 bis 2014 zwei besetzte Weißstorchhorste verzeichnet. Alle zuvor genannten Arten werden aufgrund der bestehenden Beunruhigung und wegen des hoch aufgewachsenen Landreitgrases nicht als Nahrungsgäste im Plangebiet anzutreffen sein. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet aber in Zone A (hoch bis sehr hoch) des Vogelzuges über dem Land M-V.

In Auswertung der obenstehenden Relevanzprüfung sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, da das Plangebiet, außer im geringen Maße für Zauneidechsen und Reptilien, kein

potenzielles Habitat für streng geschützte Nichtvogelarten darstellt. Das Gelände wird vor Baubeginn auf Zauneidechsen und Amphibien untersucht. Eventuell werden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Eine Fläche zur Umsetzung dieser Maßnahmen steht an der südwestlichen Plangebietsgrenze zur Verfügung. Mit den jungen Bäumen besteht nur ein eingeschränktes Brutplatzangebot für avifaunistische Ubiqiusten. Die Beseitigung der Bäume zieht daher keine Populationsgefährdung von Arten nach sich. Ersatzpflanzungen erfolgen an der südwestlichen Plangebietsgrenze. Weiterhin sind im Plangebiet 200 m² Strauchpflanzungen und 10 Obstbaumpflanzungen vorgesehen.

Vermeidungs-, Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat mit 0,4 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des§ 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und gilt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

So gelten alle möglichen Auswirkungen des B- Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

1. Zum Schutz von Vogelarten sind Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.
2. Vor Baubeginn sind Bestandserhebungen bezüglich Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibien auf dem Gelände vorzunehmen. Die Begehungen sind von einer Person durchzuführen, die Fachkunde über diese Artengruppen aufweist. Im Ergebnis der Begehung werden in Zusammenarbeit mit der zuständigen uNB ggf. notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Sollte ein Abfangen erforderlich sein, sind eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen und Ersatzquartiere einzurichten. Die Realisierung der Maßnahmen soll auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme ist ebenfalls durch die fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren.
3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch einmalige Mahd im Jahr und Entfernen des Mahdgutes extensives Grünland zu entwickeln. Auf der Fläche sind bei Bedarf die Maßnahmen 1.4.1.2 und 1.4.1.4 der Planzeichnung umzusetzen.

Diese Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft liegt an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

Zur besseren städtebaulichen Einbindung und als Ersatz für die Fällung zweier Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang sind folgende Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen (z.B. Baumschule Dembski Boitzenburg; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danzi-

ger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Pflanzungen sind fachgerecht nach einschlägigen DIN – Vorschriften zu pflanzen und 3 Jahre zu pflegen. Ein Ausfall von Pflanzen ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

2. Zwei Einzelbäume (1 Kiefer, 1 Ahorn) mit einem Stammumfang von über 50 cm sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass bei Fällung durch die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von je 1 (insgesamt maximal 2) Stieleiche in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Ein Ausfall von Pflanzen ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

4.2 Auflagen des Landkreises Vorpommern- Greifswald, Sachgebiet Naturschutz

Das Sachgebiet (SG) Naturschutz teilt in der Stellungnahme des LK VG vom 12.12.2017 mit:

„Vorprüfung nach §34 BNatSchG/SPA Vogelschutzgebiet

Nach den eingereichten Unterlagen ist eine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich geschützter Vogelarten nicht zu erwarten, eine Hauptprüfung ist somit nicht erforderlich.

Fällung einer Baumgruppe (Kiefer, Ahorn)

Die Fällung einer Baumgruppe wird genehmigt, als Ausgleich sind 2 Stück Eichen innerhalb des B-Plan Gebietes neu zu pflanzen. Das Merkblatt I „Baum Pflanzung/Pflege“ in der Anlage 1 ist zu beachten. Bei der Artenauswahl der Obstbäume sind die Standortbedingungen zu berücksichtigen.

<u>Artenschutz</u>

Der Artenschutz ist in der Bauleitplanung nicht abwägungsfähig.

Die Bauzeitenregelung zur Baufeldfreimachung ist zu beachten.

<u>Abriss</u>

Sind Gebäudeabrisse (auch Schuppen) vorgesehen, ist das Merkblatt „Artenschutz“ in der Anlage 2 zu beachten.“ Es sind die beiden Merkblätter im Punkt 8.2.10 aufgenommen.

4.3 Waldabstand

Der Planbereich befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Torgelow und in Waldnähe.

Der Landesforst M-V, Anstalt des öffentlichen Rechts, lässt eine Ausnahme (gem. WAbstVO MV) zum gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m (gem. LWaldG MV) zu.

Der Waldeigentümer (Ueckermünde, Flur 5, Flurstück 230) hat bereits heute durch die Wiesenstraße eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Diese wird durch das Bauvorhaben geringfügig erhöht. Der anliegende Waldeigentümer muss der neu entstehenden erhöhten Verkehrssicherungspflicht zustimmen.

In diesem besonderen Einzelfall im Zusammenhang mit dieser Planung hat sich der Landesforst entschlossen, die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes um ca. 20 m zuzulassen (Stellungnahme vom 17.11.2017/ 29.11.2018).

Der Waldbesitzer hat der erhöhten Sicherungspflicht zugestimmt.

5. Erschließung und Medien

5.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Wiesenstraße in südlicher Richtung über die geplante Privatstraße.

Die Wiesenstraße ist eine öffentliche Straße.

Innere Erschließung und Feuerwehrzufahrt

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der Wiesenstraße über die geplante Privatstraße. Am Ende der Privatstraße ist eine Wendemöglichkeit geplant. Nach §4 Abs. 1 LBauO M-V muss die Erschließung der Baugrundstücke über die geplante Privatstraße gemäß der Stellungnahme des Landkreises VG, SG Bauordnung öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen wird innerhalb des Plangebietes abgedeckt.

Der Bedarf wurde anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Seebad Ueckermünde ermittelt. Demnach ist je Wohnung ein Stellplatz zu realisieren. Es sind Besucherstellplätze entlang der Wiesenstraße vorgesehen. Sie bieten Platz für 5 Pkw.

Die außerdem notwendig abzusichernde Anzahl von Stellplätzen wird auf den Grundstücken realisiert.

Gemäß Stellplatzsatzung sind Begrünungsmaßnahmen vorzusehen.

5.2 Medien

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum an.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgungsleitungen liegen in der Wiesenstraße. Das Plangebiet wird an die Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Anzahl, Lage und Dimension wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer bestimmt.

Niederschlagswasserableitung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu versickern.

Weitere Informationen sind als Hinweis für die nachfolgenden Planungen unter Punkt 8.1.5. aufgeführt.

Schmutzwasserableitung

Die Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern (GKU) teilt am 23.01.2018 folgendes mit:

„Die wasserseitige und abwasserseitige Erschließung des Wohngebietes kann durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung Wiesenstraße erfolgen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt nicht durch den Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde. Diese ist durch ein Erschließungsträger zu realisieren.

Der Erschließungsträger hat mit dem Wasser- und Abwasserverband eine Erschließungsträgervereinbarung abzuschließen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes ist mit unserem Unternehmen abzustimmen.“

Gasversorgung

Die mit Gas zu versorgenden Gebäude werden an das Netz angeschlossen.

Die e.dis Netz GmbH teilt mit, dass eine Gasversorgungsleitung bis zur Wiesenstraße 13 anliegt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die e.dis Netz GmbH. Die Leitungen und Anschlussmöglichkeiten liegen in der Wiesenstraße an. Die mit Strom zu versorgenden Gebäude werden an das Netz angeschlossen.

Eine im Geltungsbereich in Randlage verlaufende Versorgungsleitung soll in Abstimmung zwischen Versorgungsunternehmen, Grundstückseigentümer und Nutzer verlegt werden.

Außerdem teilt die e.dis Netz GmbH in der Stellungnahme vom 19.11.2018 u.a. mit, dass mindestens 14 Tage vor Baubeginn der Erschließungsträger sich mit dem Unternehmen in Verbindung setzen soll. Die e.dis Netz GmbH wird erforderliche Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Die Hinweise sind bei der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

Telekommunikation

Eine im Geltungsbereich in Randlage verlaufende Telekommunikationsleitung soll in Abstimmung zwischen Versorgungsunternehmen, Grundstückseigentümer und Nutzer verlegt werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 02.11.2017 und 08.11.2018 u.a. mit, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die deutsche Telekom AG die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist.

Fernwärme

Fernwärmeanschlussmöglichkeiten sind in diesem Bereich der Stadt nicht gegeben.

Bereitstellung von Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung wird gesichert. Die Anlagen werden durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung soll über die Wiesenstraße erfolgen. Direkt an der Wiesenstraße sollen Müllsammelplätze geschaffen werden. Ein Einfahren der Müllentsorgungsfahrzeuge in das Plangebiet über die Privatstraße wird ausgeschlossen.

Es wird gemäß der Stellungnahme des Entsorgungsunternehmen REMONDIS vom 16.11.2017 folgende Ergänzung vorgenommen:

Die Müllsammelplätze sind entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu gestalten. Des Weiteren sind die Plätze so anzulegen, dass ausreichend Platz für die Abfallgefäße, gelben Säcke und gegebenenfalls Sperrmüll für alle Mietparteien vorhanden ist.

5.4 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung in der Wiesenstraße befindet sich in der Zuständigkeit der Stadt Seebad Ueckermünde. Die Anlagen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6. Aussagen zu den Immissionen

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

Für spätere Bauvorhaben ist unter 8.1.4 ein Hinweis aufgenommen worden.

6.1 Geruch

Es sind keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

6.2 Lärm

Nennenswerte Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

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.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt. Ferienwohnungen sollen ausgeschlossen werden. Damit soll dem Charakter des Gebietes, der durch dauerhaftes Wohnen gekennzeichnet ist, entsprochen werden. Damit werden

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässigen Wohngebäude, die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2. ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die gemäß Nr. 2. ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe, die gemäß Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen, die gem. Nr. 4. Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5.Tankstellen sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ) von 0,25 im Allgemeinen Wohngebiet unterschreitet die Obergrenze der Zulässigkeiten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Damit wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ nicht voll ausgenutzt, aber eine Anpassung an die nähere Umgebung erreicht.

Es wird eine GRZ von 0,25 für Allgemeine Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die Gebäude im umliegenden Bereich des Plangebiets haben ein Vollgeschoss. Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Straßenrandbegrenzung, welche diese Stadtstraße prägt und im Charakter beibehalten werden soll. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe orientiert sich an diesem Bestand.

Die maximal zulässige Traufhöhe für bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 4,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe 3.65 m ü. NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gem. § 20 Abs. 1 BauNVO maximal ein Vollgeschoss zulässig.

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Tatsächlich wird durch die Festsetzungen insgesamt die Gebäudelänge begrenzt, denn es wird in den Baufeldern die Firstrichtung und zusätzlich die Dachform festgesetzt. die maximale Länge wird dadurch auf 27,85 beschränkt und das kann auch nur im Baufeld 2 und nur für den Bereich direkt an der Wiesenstraße möglich sein.

Damit wird auf die nähere Umgebung eingegangen und das Ziel, eine harmonische Bebauung zu erreichen unterstrichen. Im Bestand befinden sich in der Wiesenstraße auch Gebäude mit über 24 und 28 m Länge.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Die städtebauliche Eigenart der Wiesenstraße soll erhalten bleiben. Die Baugrenzen umschließen vier Baufelder. Mit ihrer Größe wird auch die Länge der Gebäude begrenzt.

7.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaussegment max. eine Wohnungseinheit zulässig.

Es sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten zulässig.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird festsetzt. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern bedeutet das, dass je Doppelhaus- bzw. Reihenhaussegment maximal eine WE zulässig ist und bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude zwei WE zulässig. Diese Beschränkung begründet sich aus der städtebaulichen Eigenart der Wiesenstraße, der näheren Umgebung. Diese soll auch in diesem Punkt (Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus) erhalten bleiben. Eine verdichtete Bauweise durch Mehrfamilienhausbebauung ist an diesem Standort nicht gewollt, zumal dies zu einer damit verbundenen Verkehrsbelastung führen würde.

7.4 Klarstellung des Straßenanschlusses (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Klarstellung des Straßenanschlusses erfolgt durch Verwendung des Planzeichens Straßenbegrenzungslinie §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

7.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Wiesenstraße. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über private Straßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Die gewählte Fahrbahnbreite (einschließlich Ausbaumaße) für private Straßen beträgt 5,25 m. Beabsichtigt ist die Einteilung bzw. Nutzung in Form einer Mischverkehrsfläche.

Entlang der Wiesenstraße können 5 Stellplätze (Besucherstellplätze) innerhalb des Plangebiets entstehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Eine Teilfläche des Flurstücks 253/8 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt.

Eine weitere Teilfläche des Flurstücks 253/8 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Folgende Maßnahmen werden aus dem Punkt 4 übernommen und festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:

1. Zum Schutz von Vogelarten sind Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.
2. Vor Baubeginn sind Bestandserhebungen bezüglich Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibien auf dem Gelände vorzunehmen. Die Begehungen sind von einer Person durchzuführen, die Fachkunde über diese Artengruppen aufweist. Im Ergebnis der Begehung werden in Zusammenarbeit mit der zuständigen uNB ggf. notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Sollte ein Abfangen erforderlich sein, sind eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen und Ersatzquartiere einzurichten. Die Realisierung der Maßnahmen soll auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme ist ebenfalls durch die fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren.
3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch einmalige Mahd im Jahr und Entfernen des Mahdgutes extensives Grünland zu entwickeln. Auf der Fläche sind bei Bedarf die Maßnahmen 1.4.1.2 und 1.4.1.4 umzusetzen.

Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Pflanzungen sind fachgerecht nach einschlägigen DIN – Vorschriften zu pflanzen und 3 Jahre zu pflegen. Ein Ausfall von Pflanzen ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen.
2. Zwei Einzelbäume (1 Kiefer, 1 Ahorn) mit einem Stammumfang von über 50 cm sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass bei Fällung durch die Pflanzung und

den dauerhaften Erhalt von je 1 (insgesamt maximal 2) Stieleiche in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Ein Ausfall von Pflanzen ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

Die Bäume sind in einer festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu pflanzen, die am südwestlichen Grundstücksrand eingeordnet ist.

7.7 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB]

Überdachungen bzw. Einhausungen von Stellplätzen im Straßenraum (zwischen Gebäude und Fahrbahn) stören das typische Straßenbild, in dem die Hauptgebäude die Bauflucht bestimmen. Deshalb sollen diese ausgeschlossen werden.

Überdachungen von Gemeinschaftsstellplätzen entlang der Wiesenstraße sind unzulässig.

7.8 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Als Dacheindeckung für Sattel- und Walmdächer sind nur Dachziegel in den Farben braun, rot und anthrazit zulässig. Bei Dachaufbauten ist die Eindeckung dem Hauptdach anzupassen.

Die Dachoberflächen für alle Gebäude im Geltungsbereich sind einheitlich zu gestalten.

Durch Planzeichen wird in den Baufeldern die Firstrichtung festgesetzt.

Damit sollen ein geordneter, einheitlicher und gestalterischer Charakter des baulichen Ensembles einerseits und die harmonische Einfügung in den Bebauungszusammenhang andererseits gesichert werden wie in der Nachbarschaft besitzen die Häuser in der Wiesenstraße einen Dachfirst der sich parallel zur Straße befindet.

8. Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung / textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Weitere Hinweise wurden den eingegangenen Stellungnahmen entnommen. Diese sind bei der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

8.1 Hinweise, die in die Planzeichnung aufgenommen wurden

8.1.1 Bodendenkmalpflege

Der LK VG, SG Bauleitplanung/ Denkmalschutz, SB Denkmalpflege teilt in der Stellungnahme vom 12.12.2017 mit:

„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Einhaltung gem. §2 Abs1 DSchG M-V ein öffentliches 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 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 Bergung des Denkmals dies erfordert.“

Der gleiche Inhalt wird durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV mitgeteilt.

8.1.2 Abfallwirtschaft/ Altlasten

Auflagen Abfall:

1. Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.
2. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
3. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

- Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des–weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
- Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.
- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

8.1.3 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

8.1.4 Wasserwirtschaft

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Oberflächengewässer 2. Ordnung sind am Vorhabensstandort nicht bekannt. (H)

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (H)

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (H)

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen. (H)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr M. Müller, 038 34 / 8760 3269). (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr M. Müller 038 34 / 8760 3269). (H)

8.1.5 Kampfmittel

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, 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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

8.1.6 Grenzaufsicht

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV-). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungs-recht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bau-phasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

8.2 Hinweise, die außerdem bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind

8.2.1 Altlasten und Bodenschutz

Zu der Frage möglicher Altlasten hat sich der Sachbereich Abfallwirtschaft/ Altlasten des Landkreises VG in der Stellungnahme vom 12.12.2017 geäußert. Es sind nach derzei-

tigem Erkenntnisstand im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Auflagen Bodenschutz:

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder 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.
2. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
3. Das Befahren von an die Baustelle grenzenden Flächen mit Baufahrzeugen ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Bauzäune zu verhindern. Besonders wertvolle/ empfindliche Böden im Baustellenbereich sind ebenfalls gegen Inanspruchnahme zu schützen.

8.2.2 Verkehr

8.2.2.1 Hinweise des Straßenverkehrsamtes

Das Straßenverkehrsamt, SG Verkehrsstelle des LK VG teilt in seiner Stellungnahme vom 12.12.2017 als Hinweis folgendes mit:

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

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern- Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

Dieser Hinweis ist in den nachfolgenden Planungen zu beachten.

8.2.2.2 Hinweis zur geplanten Privatstraße

Der LK VG, SG Bauordnung, teilt mit Schreiben vom 12.12.2017 mit, dass „gemäß §4 Abs. 1 LBauO M-V muss die Erschließung der Baugrundstücke über die geplante Privatstraße öffentlich- rechtlich gesichert werden“.

8.2.2.3 Hinweis zu „freizuhaltenden Sichtflächen“

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

8.2.3 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Es befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern in dem Planbereich. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

8.2.4 Hinweis zum ehemaligen jüdischen Friedhof in der Wiesenstraße

Der Landesverband der Jüdischen Gemeinden in M-V weist mit Schreiben vom 15.11.2018 auf den ehemaligen jüdischen Friedhof in der Wiesenstraße hin. Dieser darf nicht überbaut werden. Das Plangebiet ist davon nicht berührt. Die Fläche des ehemaligen jüdischen Friedhofes befindet sich nördlich der Wiesenstraße.

Die Stadt nimmt den Hinweis bezüglich möglicher Entdeckungen weiterer Teile des jüdischen Friedhofs zur Kenntnis. Sie sind bei der Realisierung der Vorhaben durch die Vorhabenträgerin/ die Bauherren und ihrer Beauftragten zu beachten

8.2.5 Hinweis von Versorgungsunternehmen

8.2.5.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 02.11.2017 und 08.11.2018 u.a. mit, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die deutsche Telekom AG die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist.

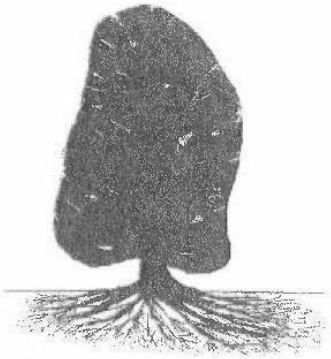
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate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

8.2.5.2 e.dis Netz GmbH

Die e.dis Netz GmbH teilt in der Stellungnahme vom 19.11.2018 u.a. mit, dass mindestens 14 Tage vor Baubeginn der Erschließungsträger sich mit dem Unternehmen in Verbindung setzen soll. Dieser Hinweis, sowie die in der Stellungnahme erhaltenen Aussagen bautechnischer Art sind bei der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung zu beachten.

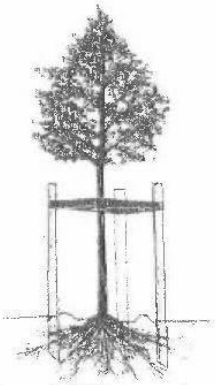
8.2.6 Merkblätter des SG Naturschutz des LK VG

Anlage 1



Merkblatt
Baum I

Pflanzung/Pflege



Zur Pflanzung von Bäumen an Straßen, Wegen und öffentlichen Plätzen sind nachfolgende Mindestanforderungen zu beachten:

- die Auswahl der Baumart erfolgt nach den Standortbedingungen (u.a. Winterlinde, Silberlinde, Zerreiche, Stieleiche, Traubeneiche, Roteiche, ~~Rotblühende Rosskastanie, Wildkirsche~~, ~~Eberesche~~, an untergeordneten Wegen ~~Feldahorn, Walnuss, Baumhasel~~
- zwischen den Bäumen einen Pflanzabstand von 12 - 15 m einhalten
- Bäume als Hochstamm mit 1,60 - 1,80 m Kronenansatz (da Lichtraumprofil langfristig gesichert werden muss)
- Pflanzung durch eine Fachfirma nach DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzarbeiten), mindestens jedoch unter fachlicher Anleitung
- bei der Abnahme der Pflanzware aus der Baumschule ist auf gute Ast-Stamm-Verbindung zu achten, Druckzwieselansätze (V-förmige Gabelung der Krone) sind zu vermeiden, auf durchgehenden Leittrieb ist zu achten.
- Mindeststammumfang ~~14 – 16 cm~~ 12 - 14 cm ausreichend
- Pflanzschnitt, Erziehungsschnitt, Pflegeschnitt, Schnitt vor Abschluss der Entwicklungspflege einschließlich Lichtraumprofilschnitt auf 2,50 m (Rad,-Gehweg) oder 4,50 m (Straße)
- 2 x verpflanzt mit Ballen (kein trockener Ballen), Ballentuch öffnen und entfernen, Drahtballierung entfernen, optimal einwässern
- ~~Schilfmatte als Verdunstungsschutz und als Wildverbissschutz~~ bis zum Kronenansatz ~~oder~~ ARBO-Flex Stammfarbe anbringen, regelmäßig nachbessern
- Dreibock mit 5 cm Baumgurt (schwarz) 17 mit Boranstrich
- Pflanzgrube 1 x 1 x 0,80 m
- Lockerung des Pflanzgrubenbodens
- auf 1 x 1 x 0,40 m Bodenaustausch 1:1 (vorhandener Boden : Humus/Perlite oder ähnliche Materialien), bei Silberlinde und Roteiche Lehm einmischen
- Aufwertung der Pflanzumgebung (Langzeitdünger 1 x jährlich über 5 Jahre)
- Baumscheibe 100 cm Durchmesser
- Rindenmulchabdeckung mindestens 10 cm, ständig erneuern
- Sicherung der Bewässerung durch ~~Bewässerungsring (DN 100)~~ mit ~~Holzdeckel oder Deckel mit Festeinbau oder~~ Giesrand in einer Höhe von 30 cm und einem Durchmesser von 1 m
- 80l Wasser pro Baum 10 x jährlich (gestaffelt), bei Trockenheit Wassergabe erhöhen, Standortbedingungen berücksichtigen
- Sicherung der Bewässerung über einen Zeitraum von 5 Jahren
- nach 3 Jahren Dreibock entfernen und Baumgurt
- ~~Bewässerungsring durch Einbringen von Humus nach 4 Jahren unwirksam machen~~
- Pflege über insgesamt 5 Jahre absichern
- bei Eichen wirksame Vorsorge gegen Eichensplintkäfer sichern

Anlage 2

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin

Merkblatt Artenschutz

für genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bauvorhaben im Siedlungsbereich (Neubau, Ausbau, Anbau, Umbau, Abriss und Sanierung)

Der Bauherr hat rechtzeitig vor Baubeginn das Vorhaben bei der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen und weitere Schritte abzustimmen. In der Regel hat er durch eine qualifizierte Person eine faunistische Erfassung durchzuführen und einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorzulegen. Auf folgende Tierarten, welche sich regelmäßig im menschlichen Siedlungsbereich aufhalten, ist besonders zu achten:

- **Weißstorch** (Nest häufig auf Dächern und Schornsteinen),
- **Schleiereule, Waldkauz** (Nistplatz häufig auf Dachböden, in Remisen, Stallanlagen, in Scheunen sowie in älteren Höhlenbäumen.),
- **Turmfalke, Dohle** (in Nischen sowie in und an Schornsteinen von Häusern und größeren Bauten),
- **Rauchschwalbe** (im Inneren von Gebäuden, Schuppen und Stallanlagen brütend),
- **Mehlschwalbe** (unter der Dachtraufe und in Fensternischen brütend),
- **Mauersegler** (meist an höheren Gebäuden unter der Dachtraufe in den Dachkästen und Fugen brütend),
- **Bachstelze, Hausrotschwanz, Sperlinge** (in kleineren Nischen und Ritzen an Gebäuden sowie in hohlen Bäumen brütend),
- **Fledermäuse** (Wochenstuben von Weibchen und allgemeine Sommerquartiere häufig auf Dachböden und dort besonders unterm Dachfirst, im Giebelbereich, an Schornsteinen oder hinter Holzverkleidungen. Winterquartiere befinden sich oftmals in Kellern, in Mauerspalten und in den Fugen der Plattenbauten sowie auf Dachböden),
- **Hornissen** (nur besetzte Nester, besonders in Schuppen, hinter Verkleidungen und auf Dachböden),
- **Rosenkäfer, Eremit/ Juchtenkäfer** (Lebensraum in alten und hohlen Laubbäumen, auch in Obstbäumen).

Bei Verdacht auf Vorkommen geschützter Arten hat der Bauherr umgehend die zuständige Naturschutzbehörde zu verständigen.

Ist eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Tierarten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben zu erwarten, muss der Bauherr einen Antrag auf Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten bei der zuständigen Naturschutzbehörde stellen. Vor Erteilung der Genehmigung darf das Vorhaben nicht begonnen werden.

Zuständige Naturschutzbehörde auf dem Gebiet des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist am Standort Pasewalk:

Landkreis Vorpommern-Greifswald, Die Landrätin
Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
Standort Pasewalk: An der Kürassierkaserne 9, 17309 Pasewalk
Tel: 03834 8760-3264; -3262 oder -3267, Fax: 03834 8760-93264
Mail: Ellen.Kaiser@kreis-vg.de, Harald.Janzen@kreis-vg.de, Winfried.Kraemer@kreis-vg.de

Rechtsgrundlagen: Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Telefon Anklam: 03834 8760-0
Telefax Anklam: 03834 8760-9000
Telefon Pasewalk: 03973 255-0
Telefax Pasewalk: 03973 255-555

Bankverbindung für Inlandszahlungen:
Sparkasse Vorpommern
BLZ: 150 505 00, Konto-Nr.: 191
Sparkasse Uecker-Randow
BLZ: 150 504 00, Konto-Nr.: 3 110 000 058

Bankverbindung für Auslandszahlungen:
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91, BIC: NOLADE21GRW
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58, BIC: NOLADE21PSW

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²
allgemeines Wohngebiet WA	3.366 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	411 m²
Grünfläche	162 m²
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	3.939 m²

10. Anlagen

Anlage 1 FFH-Vorprüfung, Kunhart Freiraumplanung vom 27.02.2019

Stadt Seebad Ueckermünde, den Der Bürgermeister