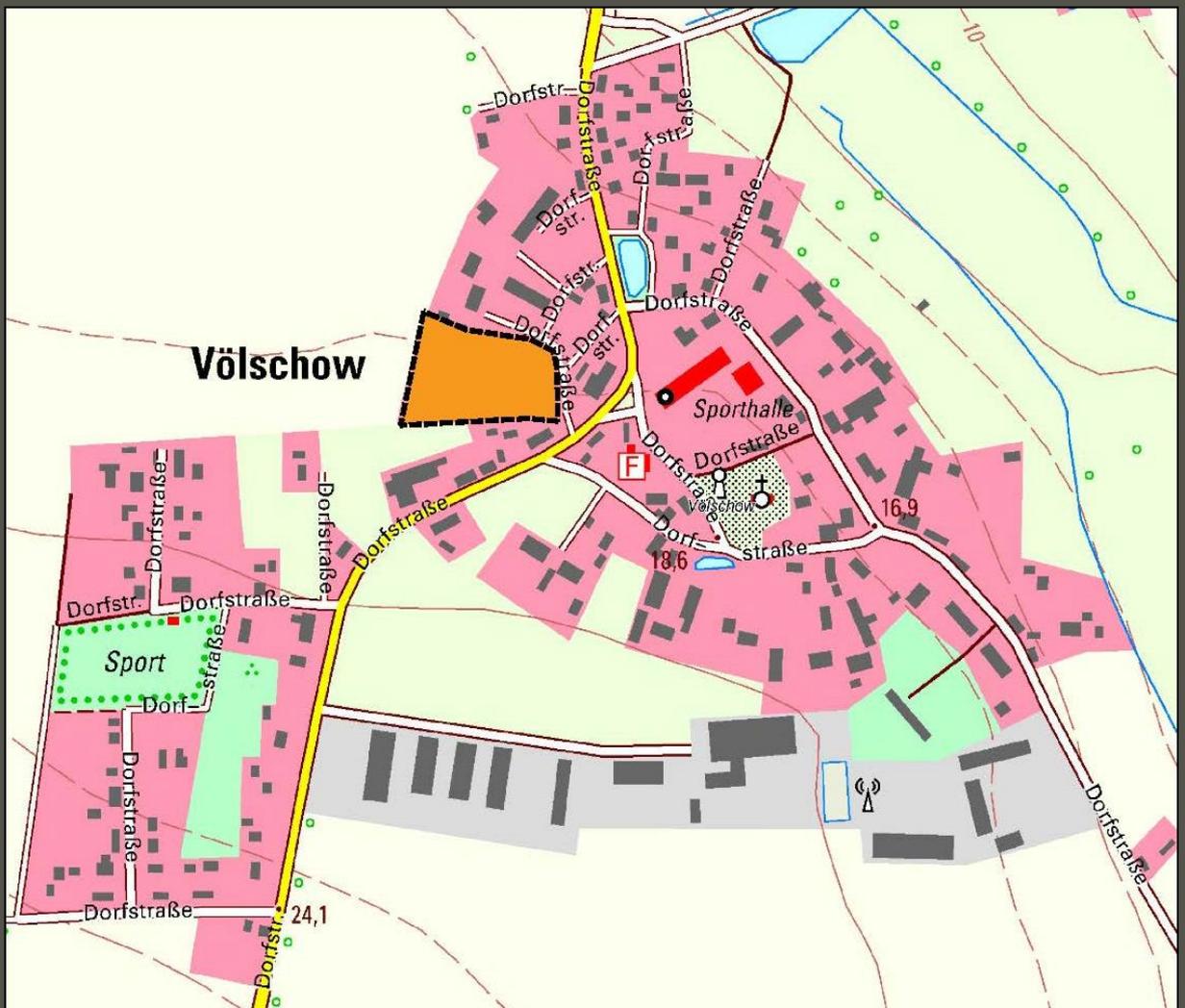


Gemeinde Völschow

## Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Völschow West“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung  
September 2022

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6.4	Umweltprüfung	11
6.5	Verkehrskonzept	13
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2	Gewässer	17
8.3	Telekommunikation	17
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5	Brandschutz	19
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>20</b>
9.1	Baudenkmale	20
9.2	Bodendenkmale	20

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Der stetigen Nachfrage an Wohngrundstücken entsprechend soll das im Westen von Völschow bestehende Areal im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für die Erschließung von Baugrundstücken planungsrechtlich entwickelt werden.

Die formulierten Planungsziele stehen in einem besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde Völschow, denn je nach Nutzungsgrad ist die Schaffung von bis sieben Wohnbauplätzen zu erwarten. Ziel muss es sein, dem Abwanderungstrend und der allgemeinen demografischen Entwicklung im ländlichen Raum entgegenzuwirken. Im vorliegenden Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass gerade für junge Familien mit Kindern ein attraktiver Wohnstandort geschaffen wird. Dafür spricht besonders die örtliche Kindertagesstätte „Wühlmäuse“.

Dazu bietet Völschow eine Vielzahl an Freizeitbeschäftigungen für Jugendliche und Kinder, wie den Sportverein „Sturmvogel Völschow e.V.“ und die Jugendfeuerwehr.

Unterstützt durch die hervorragende Verkehrsanbindung an die Landesstraße L 35 besitzt die Gemeinde Völschow eine direkte Busverbindung nach Jarmen. Der Ort befindet sich in einer strategisch günstigen Lage zur Bundesautobahn A 20.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ohne die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans die mögliche Neuansiedlung von bauwilligen Bürgern im Gemeindegebiet in Frage gestellt wird.

### *Anwendungsvoraussetzung § 13a BauGB*

Der oben beschriebene Planungsraum ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Völschow zuzuordnen. Der Geltungsbereich wird durch drei Seiten von Wohnnutzungen eingefasst. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete sind durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die außerordentliche Vorprägung des Standortes zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung 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)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Völschow in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Vorpommern-Greifswald vom Oktober 2018.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,96 ha und befindet sich im Westen des bewohnten Ortsteils Völschow. Innerhalb des Planungsraums liegt das Flurstück 237/5 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 237/4 der Flur 2 in der Gemarkung Völschow.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Völschow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ausfolgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V)** vom 15. Juni 2011

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

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

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

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen **[LEP M-V 4.1 (5) (Z)]**.

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

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken **[LEP M-V 4.2 (1) und (2) (Z)]**.

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen im Westen der Ortslage Völschow besteht.

Darüber hinaus ergibt sich aus der vollständig vorhandenen medialen Erschließung, der guten Verkehrsanbindung und dem unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnnutzungen eine besondere örtliche Situation, die im Sinne der Ziele 4.2 (1) und (2) LEP auf den Eigenbedarf der Gemeinde Völschow abstellt. Für die geplanten Baugrundstücke liegen der Gemeinde bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Sofern diese Anfragen nicht bedient werden können, droht die Abwanderung in benachbarte Gemeinden, denn vergleichbare Bauplätze mit entsprechend hervorragender Erschließungssituation stehen nicht zur Verfügung.

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

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

Die Festsetzung des dörflichen Wohngebietes im Westen von Völschow erfüllt die o. g. raumordnerischen Anforderungen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke sind bedarfsgerecht ausschließlich auf die ständige Nachfrage bei der Gemeinde Völschow zurückzuführen.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Gemeinde formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

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

Die Gemeinde Völschow verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan und ist darüber hinaus noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten.

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Vordergründiges Ziel und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde Völschow ist es, der ständigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken innerhalb des Gemeindehauptwohnortes gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegen zu wirken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ohne die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans die mögliche Neuansiedlung von bauwilligen Bürgern im Gemeindegebiet in Frage gestellt wird.

Die grundsätzliche Absicht der Gemeinde Völschow, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen bleibt davon unberührt.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Ortslage Völschow. Die Dorfstraße erschließt den Planungsraum und bildet gleichzeitig die östliche und nördliche Grenze. Der Geltungsbereich wird durch drei Seiten von Wohnnutzungen eingefasst. Innerhalb des Planungsraumes befindet sich ein Wohnhaus sowie Nebengebäude. Nationale und Europäische Schutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen. Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.



**Abbildung 1:** Foto des Vorhabenstandortes mit Blickwinkel nach Westen, Baukonzept Neubrandenburg GmbH vom November 2018

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Völschow verfolgt die Festsetzung von Wohnbauflächen im Westen der Ortslage Völschow. Die großzügigen Grundstücksgrößen um 1.000 m<sup>2</sup> bieten ein „Leben auf dem Land“ mit dem Komfort.

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Die Planung rundet das städtebauliche Erscheinungsbild der Ortslage Völschow ab, in dem die verbliebenen Nebengebäude abgebrochen werden und in diesem Bereich bis zu sieben neue Wohngrundstücke entlang der Dorfstraße entstehen können. Dazu ist die mediale und verkehrliche Erschließung bereits vorhanden. Ziel der Gemeinde Völschow ist es, durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO den vorgeprägten Standort neu zu ordnen und an die im nahen Umfeld bestehende Wohnbebauungen anzuschließen.

Den Belangen von Natur- und Umweltschutz sowie der Landschaftspflege wird damit im besonderen Maße entsprochen.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO. Das grundsätzliche Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken und der Möglichkeit der Ansiedlung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Nebenerwerb und deren zugeordneten Wohnnutzungen, sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Die Ansiedlung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetrieben etc. ist mit den Planungszielen der Gemeinde jedoch nicht vereinbar. Insofern sind Ausnahmen im Sinne von § 5a Abs. 3 BauNVO und Beherbergungsbetriebe unzulässig.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Völschow die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu

beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z=I begrenzt und die Firsthöhe baulicher Anlagen auf 7,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe der geplanten Anliegerstraße maßgebend sein.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

*1. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Ausnahmen im Sinne von § 5a Abs. 3 BauNVO, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.*

*2. Die Grundflächenzahl ist für das Dörfliche Wohngebiet MDW gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Gestaltungsfestsetzungen im Sinne von § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V sind nicht erforderlich. Einzig die Dachneigung soll sich dem dörflichen Erscheinungsbild anpassen. Insofern sind Dachneigungen zwischen 25° und 52° zulässig. Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans wird somit folgende Festsetzung getroffen:

*1. Innerhalb des dörflichen Wohngebietes sind Dachneigung zwischen 25° und 52° zulässig.*

### **6.4 Umweltprüfung**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträch-

tigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

### *Vermeidung und Minimierung*

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald unmittelbar mitzuteilen. Sofern Besiedlungen der Gebäude als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Abrissarbeiten Fledermauskästen bzw. -bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

Für die nicht befestigten Freiflächen ist das Vorkommen von Brutvögeln nicht auszuschließen. Aus diesem Grund ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der untersuchten Offenlandbrüter einzuhalten. Für eine Bauzeit zwischen dem 1. August und dem 28. Februar ist keine Brutaktivität von Offenlandbrütern zu erwarten.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden. Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

## 6.5 Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist über die Dorfstraße gesichert.

Innerhalb des Planungsraums ist eine Erschließungsstraße mit einer ausreichenden Begegnungsbreite von mindestens 5,0 m vorzusehen. Der Wendehammer ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug oder Lkw bis 10,0 m Länge auszubilden.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Dörflichen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der Baugrenzen zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passen. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffenden Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.

## 7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Planentwurfes befindet sich im Einwirkungsbereich der vorhandenen nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Windkraftanlagen (WKA). Der minimale Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung liegt bei ca. 840 m. Der vorliegende Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich einen Abstand von mindestens 910 m zu den WKA aufweist, erfordert eine Berücksichtigung des Bestandsschutzes dieser Windkraftanlagen.

Am Standort Völschow werden seit dem Jahr 2005 Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen durch das LUNG fachtechnisch bewertet. Die Ortslage Völschow wurde dabei stets als Kern-, Dorf-, Mischgebiet i. S. von Nr. 6.1 f) TA Lärm angesehen.

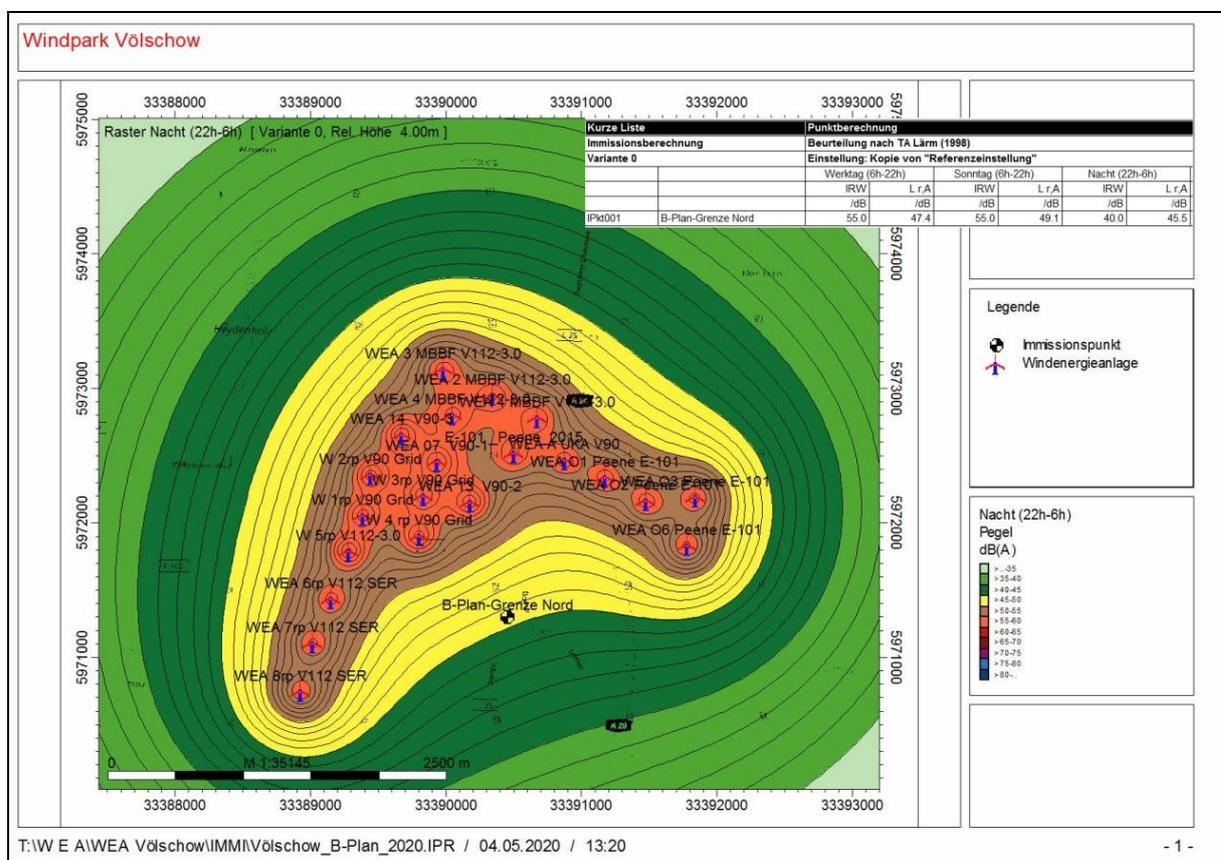


Abbildung 2: Immissionsberechnung LUNG Mai 2020

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Beschattungsbereich der bestehenden Windenergieanlagen befindet. Mit Beeinträchtigungen im Rahmen der Zumutbarkeit (8 Stunden / Jahr, 30 Minuten / Tag) ist zu rechnen.

Für das festgesetzte Dörfliche Wohngebiet sind insbesondere die Auswirkungen der Geräuschemissionen durch den Betrieb der Windkraftanlagen

in Nachtzeitraum relevant. Unter Berücksichtigung der durch das LUNG übermittelten Erkenntnisse zu den untersuchten Auswirkungen der Geräuschemissionen im Rahmen der Genehmigungsverfahren kann abgeschätzt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht wird.

Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Nr. 1.1 kann damit nicht entsprochen werden.

Entsprechend diesem städtebaulichen Erfordernis wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes gem. § 5a BauNVO getroffen. Dieses geht einher mit einem geringeren Schutzanspruch gegenüber den zu erwartenden Lärmimmissionen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation der baulichen Nutzungen, der Lage des Planungsraumes am Rande des Außenbereiches und der im Außenbereich privilegierten Nutzung der Windkraftanlagen können in der vorliegenden Gemengelage trotz des Einwirkens eines Windparks auf die Ortslage Völschow gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angenommen werden, sofern 45 dB (A) als zulässiger Nachtwert für Dörfliche Wohngebiete nicht überschritten wird. Für die 41 bis 42 dB(A) als prognostizierter Immissionswert (gem. Stellungnahme LUNG v. 27.02.2019) für das festgesetzte dörfliche Wohngebiet, werden diese Vorgaben eingehalten.

Die Erwartungen zum Schutzanspruch der Nutzungen innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes stehen der Zumutbarkeit in einer Gemengelage nach der im Genehmigungsverfahren anzuwendenden TA Lärm Nr. 6.7 nicht entgegen. Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird der immissionsschutzrechtliche Bestandsschutz der vorhandenen Windkraftanlagen und deren Entwicklung ausreichend berücksichtigt.

## 8. Infrastruktur

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

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich. Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Dörflichen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Gemäß dem Wasser – und Abwasserabgabengesetz unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

Die **Trinkwasserversorgung** des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Bentzin. Verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow der GKU mbH Demmin.

Anschlusspunkt für die Wasserversorgung ist die vorhandene Trinkwasserleitung PE 90. Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für den Planungsraum gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

#### *Abwasserentsorgung*

Anschlusspunkt für die Schmutzwasserentsorgung ist der vorhandene Schmutzwasserkanal DN200. Regenwasser darf nicht eingeleitet werden, es ist auf dem Grundstück zu versickern.

## **8.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

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

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Entnahmemenge, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen,

Von den Dach- und auf den Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Ist eine Versickerung des Regenwassers schadlos gegen Anlieger nicht möglich, muss das Regenwasser fachgerecht abgeleitet werden.

Falls der Einbau von Erdsondenanlagen (Wärmepumpen) zur Nutzung von Erdwärme vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der Unteren Wasserbehörde vor.

## **8.3 Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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

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

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Diese 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 Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die beim Abriss oder Neubau von Gebäuden, sowie bei der Entsiegelung von Flächen, anfallenden Abfälle, sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Unbelastete Bauschuttabfälle sind einer Recyclinganlage zuzuführen. Anfallende gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises.

Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, einzuholen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBI. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" zu beachten.

Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern. Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig. Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund, Frankendamm 17, 18439 Stralsund, zu erfolgen.

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. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

## 8.5 Brandschutz

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

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf wird über einen vorhandenen Löschwasserteich an der Dorfstraße sichergestellt.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.