

Gemeinde Dersekow

Bebauungsplan Nr. 6 „Südlich des Bismarckwegs“ für das Gebiet im Süden des Dorfes Dersekow

Begründung

Anlage 1	Gebäudekontrolle/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 2	Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 6
Anlage 3	Wasserrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 6

Auftraggeber:

Gemeinde Dersekow
der Bürgermeister
über Amt Landhagen
Theodor-Körner-Straße 36
17498 Neuenkirchen

im Einvernehmen
mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.1	Einwohnerentwicklung.....	6
2.2.2	Siedlungsentwicklung.....	6
2.2.3	Wohnungsbaupotenziale	6
2.2.4	Bedarf	8
2.3	Planverfahren	8
3.	AUSGANGSSITUATION	10
3.1	Stadträumliche Einbindung	10
3.2	Bebauung und Nutzung	11
3.3	Erschließung	11
3.4	Natur und Umwelt	12
3.5	Eigentumsverhältnisse	12
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Landes- und Regionalplanung	13
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	13
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	13
4.3	Flächennutzungsplan	14
5.	PLANKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
6.	PLANINHALT	16
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	16
6.1.1	Art der Nutzung	16
6.1.2	Maß der Nutzung.....	16
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
6.2	Verkehrsflächen	16
6.3	Flächen für Versorgungsanlagen	17
6.4	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	17
6.5	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	17
6.5.1	Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen.....	18
6.5.2	CEF-Maßnahmen.....	18
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
6.7	Immissionsschutz	18
6.8	Kennzeichnungen	19
6.8.1	Altlasten	19
6.9	Nachrichtliche Übernahmen	20
6.9.1	Trinkwasserschutzgebiete.....	20
6.9.2	Bodendenkmal.....	21
6.9.3	Geodätische Festpunkte	21
6.9.4	Abfallwirtschaftssatzung (AwS).....	22
6.10	Hinweise	23
6.10.1	Bodendenkmale	23

6.10.2 Munitionsfunde.....	23
6.10.3 Sicherheit und Gesundheitsschutz	24
6.10.4 Jet-Tiefflugkorridor	24
6.10.5 Untere Abfallbehörde	25
6.10.6 Untere Bodenschutzbehörde.....	25
6.10.7 Untere Verkehrsbehörde	25
6.10.8 Breitband.....	26
6.10.9 Straßenbauamt Neustrelitz.....	26
6.10.10 Deutsche Telekom Technik GmbH.....	27
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	27
7.2 Verkehr	27
7.3 Ver- und Entsorgung	27
7.4 Natur und Umwelt	28
7.5 Bodenordnende Maßnahmen.....	28
7.6 Kosten und Finanzierung.....	28
8. FLÄCHENVERTEILUNG	28
Anlage 1 Übersicht Potentialflächen	

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 1,89 ha große bebaute Gebiet umfasst die Flurstücke 52/3 (teilweise), 56/12, 56/13, 56/14, 280 (teilweise), 281/1, 281/2 (teilweise) und 282/2 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Dersekow. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Landesstraße L 261, Geschwister-Scholl-Straße; im Norden bildet der Bismarckweg, eine örtliche Mischverkehrsfläche die Geltungsbereichsgrenze. Im Norden und Osten grenzen Bauflächen an und im Westen und Süden landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnbebauungen Bismarckweg 1, 2, 3 und 4 (Flurstücke 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 56/15 und 281/1),
im Osten: durch Landesstraße Geschwister-Scholl-Straße (Flurstück 290)
im Süden: ehemalige landwirtschaftliche Bebauung und Ackerflächen (Flurstücke 52/3, 280, 282/1 und 282/2) und
im Westen: durch Gartenfläche der Wohnbebauung und Wiesenfläche (Flurstücke 56/3, 280 und 281/2).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Dersekow möchte im Ortsteil Dersekow Baurecht für Wohnbebauung schaffen.

Der Eigentümer der Flurstücke 281/2 und 282/2 der Flur 2 Gemarkung Dersekow hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB gestellt.

Der Standort ist eine wirtschaftliche Konversionsfläche, die umstrukturiert und für Wohnungsbau nutzbar gemacht werden soll.

Wegen der Lage im Innenbereich kann, das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12. nach Landesstatistik
2012	1.051
2013	1.065
2014	1.064
2015	1.048
2016	1.066
2017	1.064
2018	1.063
2019	1.068
2020	1.094
2021	1.100

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevölkerung> (Abruf am 07.11.2022)

Die Einwohnerzahlen steigen leicht an; dies gilt für Dersekow wie für den gesamten Amtsbe-
reich des Amtes Landhagen.

2.2.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Dersekow besteht aus den Ortsteilen Alt Pansow, Dersekow, Dersekow Hof, Friedrichsfelde, Klein Zastrow und Subzow und den Wohnplätzen Neu Pansow und Johan-
nisthal. Die Wohnplätze sind im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt und spie-
len in der Siedlungsentwicklung keine Rolle. Die Ortsteile sind im seit dem 30.05.2001 wirk-
samen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dersekow in ihrem Bestand als Wohnbauflä-
chen dargestellt. Die einzige zum damaligen Zeitpunkt vorgesehene Entwicklungsfläche be-
trifft den seit dem 17.05.2003 wirksamen Bebauungsplan Dersekow Plan Nr. 3; der voll um-
fänglich realisiert wurde. Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung soll der Hauptort
Dersekow sein, da hier die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen konzentriert sind. Es gibt
keine weiteren Bebauungspläne und auch keine Einbeziehungssatzungen, die Baurecht für
Wohnbebauung sichern.

2.2.3 Wohnungsbaupotenziale

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche
Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung
landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Gleichzeitig ist die
Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Dersekow auf den Eigenbedarf zu beschränken.
Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupoten-
ziale im gesamten Siedlungsbereich der Ortsteile zu untersuchen und hinsichtlich der Pla-
nungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung) zu bewerten.
Zuerst wurde die tatsächliche Nutzung innerhalb der Ortslage erfasst. Abgesetzte Splitter-
siedlungen wie Wohnplätze oder die Einzelsiedlungen nördlich von Klein Zastrow wurden da-
bei nicht berücksichtigt.

In den Ortslagen gibt es viele Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung (im Sinne eines
Wohngebiets) und in Dersekow, Dersekow Hof und Klein Zastrow auch Bereiche mit ge-
mischter Nutzung (siehe Anlage 1 Übersicht Potentialflächen).

Die Suche der im Siedlungsbereich bestehenden Bebauungsmöglichkeiten erfolgte auf der Grundlage von Luftbildauswertungen sowie örtlichen Begehungen. Als Suchraum wurde der baulich geprägte Siedlungsbereich herangezogen. Als einschränkende Faktoren wurden Wald- und Wasserflächen, Grünflächen und geschützte Biotope berücksichtigt. Die aufgezeigten Bebauungsmöglichkeiten wurden in einem anschließenden Schritt auf Ihre Nutzungsmöglichkeiten hin untersucht.

In der Anlage 1 (Übersicht Potentialflächen) sind die ermittelten Bauflächen dargestellt.

Da der Gemeinde bei den Flächen kaum Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung zur Verfügung stehen, wird der zu erwartende Nutzungsanteil für den Wohnungsbau entsprechend der Umgebungsnutzung bestimmt. Für Wohnnutzung wird mit 100 % gerechnet und für Mischgebiete mit 50 %. Da die Wohngebäude im Ort größtenteils Einfamilienhäuser sind, wird für die Bewertung ebenfalls von Einfamilienhäusern ausgegangen.

Tabelle 2: Auswertung Potentialflächen

Fläche Nr.	Art	Breite des Standortes in m	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen
1 Dersekow Flur 1 Flurstück 98/1	Unbebaute Baulücke Acker und Wiese	55	W	2
2 Dersekow Flur 1 Flurstück 104/27	Unbebaute Baulücke Wiese	23 + 55	W	2
3 Alt Pansow Flur 1 Flurstück 99	Untergenutzte Baulücke Grünfläche	17	W	zu schmal
4 Alt Pansow Flur 1 Flurstück 94	Unbebaute Baulücke Grünfläche, Wiese	22	W	1
5 Alt Pansow Flur 1 Flurstück 306	Unbebaute Baulücke Wiese	51	W	2
6 Friedrichsfelde Flur 1 Flurstück 43/9	Unbebaute Baulücke Brache	18 m	W	zu schmal
7 Klein Zastrow Flur 2 Flurstück 67/4	Unbebaute Baulücke Wiese	30	W	1
8 Subzow Flur 1 Flurstück 8/3	Unbebaute Baulücke Acker und Wiese	27	W	1
9 Subzow Flur 1 Flurstücke 34/1 und 36/3	untergenutzte Baulücke Wohnbaufläche	24	W	1
Summe				10

Rechnerisch sind in der Gemeinde Dersekow Standorte für 10 Eigenheime vorhanden.

Trotz vorhandener Standorte kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken. Die Standorte befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Eigentümer, die die Grundstücke nicht veräußern wollen und selbst nutzen z. B. als Wiese.

2.2.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt.

In Ermangelung der Kenntnis der Anzahl der Haushalte wird von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen ausgegangen. Bei einer Einwohnerzahl von 1.086 ergibt sich dann eine Anzahl von 571 Haushalten im Jahr 2020.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 29 Wohnungen. Entsprechend der Bestandsituation im Dorf wird von Eigenheimen mit einer Wohnung ausgegangen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in den kommenden zehn Jahren höchstens 50 % der nachgewiesenen Standorte (Baulücken) bebaut werden können. Dies würde 5 Eigenheimen entsprechen. Die Gemeinde benötigt den Standort im Süden von Dersekow, um den Bauwilligen einen Bauplatz für Eigenheime anbieten zu können. Hier werden 14 Eigenheime geplant. Außerdem ist eine Wohngruppe mit 12 Einheiten für altersgerechtes Wohnen inklusive einer Tagespflege vorgesehen. An dem Standort gibt es bereits einen Laden, eine Arztpraxis und einen Friseur.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,89 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $6.073 \text{ m}^2 \times 0,4 + 10.536 \text{ m}^2 \times 0,3 = 5.653 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“, Arten: Atlantischer Lachs, Bauchige Windelschnecke, Bachneunauge, Bitterling, Eremit, Europäische Sumpfschildkröte, Europäischer Biber, Europäischer Schlammpeitzger, Fischotter, Flussneunauge, Große Moosjungfer, Großer Feuerfalter, Meerneunauge, Menetries-Laufkäfer, Mopsfledermaus, Rapfen, Rotbauchunke, Schmale Windelschnecke, Steinbeißer, Sumpf-Glanzkraut und Zierliche Tellerschnecke) ist vom Standort mehr als 4 km entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Das Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2147-401 „Peenetallandschaft“; Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Blaukelchen, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kampfläufer, Kiebitz, Kleines Sumpfhuhn, Knäkente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Nonnengans, Odinshühnchen, Pfeifenente, Raubseeschwalbe, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Rot-schenkel, Saatgans, Sandregenpfeifer, Schellente, Schnatterente, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Trauerseeschwalbe,

Tüpfelsumpfhuhn, Turmfalke, Turteltaube, Uferschnepfe, Uferschwalbe, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Wanderfalke, Weißbartseeschwalbe, Weißstorch, Wendehals, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergsumpfhuhn, Zwergschnäpper und Zwergschwan) hat ebenfalls einen Abstand von mehr als 4 km zum Planbereich. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

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

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

Für die Planung wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die festgesetzten CEF-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Für den Bebauungsplan wurde ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.02.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Südlich des Bismarckwegs“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst; der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen Nr. 04/2021 am 16.04.2021 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 01.03.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 20.04.2021, 06.12.2021 und 17.10.2022 mitgeteilt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 09.07.2021 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 23.08.2021 bis zum 28.09.2021 öffentlich ausgelegt. Wegen eines Bekanntmachungsfehlers wurde die Auslegung vom 27.09.2021 bis zum 28.10.2021 wiederholt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im „Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen“ Nr. 09/2021 vom 17.09.2021 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden. Bis zum 28.10.2021 ging eine Stellungnahme beim Amt Landhagen ein.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.09.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen

Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 22.10.2021 gingen 30 Behördenstellungnahmen beim Amt Landhagen ein; eine Nachbargemeinde äußerte Bedenken.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Der private Regenwassersammler im Plangeltungsbereich wurde neu geplant, die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt und im Ergebnis die Verkehrsfläche teilweise angepasst. Für das betreute Wohnen wurde ein neuer Vorhabenträger gefunden, wodurch sich die dafür geplante Fläche verändert hat. In das Vorhaben wird nun auch eine Tagespflege integriert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01/2022 wurde von der Gemeindevertretung am 26.01.2022 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01/2022 wurde vom 28.03.2022 bis zum 05.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen Nr. 03/2022 vom 18.03.2022 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden. Bis zum 05.05.2022 gingen zwei Stellungnahmen beim Amt Landhagen ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.05.2022 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 30.06.2022 gingen 21 Behördenstellungnahmen beim Amt Landhagen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Erneute Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Es wurde ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt und bereits der unteren Wasserbehörde vorgelegt. Die Planung bezüglich der Neuverlegung des Mittel- und Niederspannungskabels der E.DIS wurde verändert, was in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen ist. Der Standort für die Löschwasserezisterne befindet sich nun außerhalb des Plangeltungsbereichs. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10/2022 wurde von der Gemeindevertretung am 30.11.2022 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Südlich des Bismarckwegs“ befindet sich im Süden von Dersekow.

Im Plangeltungsbereich wurde zu DDR-Zeiten ein Kartoffellager errichtet und betrieben.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Nutzung des Kartoffellagers wurde aufgegeben.
Der größte Teil der Fläche liegt dementsprechend brach.
Im südöstlichen Gebäude (Geschwister-Scholl-Straße 8) sind der Landmarkt Dersekow und ein Friseur sowie eine Arztpraxis aktiv.

Die übrigen Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Der ehemalige Gewerbestandort war stark versiegelt.
Nördlich des Plangeltungsbereichs sind 4 Eigenheime neu entstanden.

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 30.10.2022

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Geschwister-Scholl-Straße (Landesstraße L261) im Osten erschlossen. Er liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Von der Landesstraße führt im Norden

der Bismarckweg in Richtung Westen. Er wurde für die neue Bebauung nördlich des Plangeltungsbereichs neu errichtet und verfügt über einen Wendehammer am Ende. Der Plangeltungsbereich verfügt über zwei Zufahrten von der Landesstraße.

Im Plangeltungsbereich liegen Mittel- und Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH.

Über den Bismarckweg sind die Wohngebäude nördlich des Weges an die zentrale Entwässerung angeschlossen. Das Regenwasser wird in Richtung Süden durch den Plangeltungsbereich abgeleitet. Die versiegelten Flächen im Plangeltungsbereich sind angeschlossen an eine Regenentwässerung des Grundstückseigentümers, die in die Swine mündet.

In der Geschwister-Scholl-Straße und im Bismarckweg liegen hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Telekommunikationslinie verläuft im Südwesten des Plangeltungsbereichs zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Baugrenze.

In der Geschwister-Scholl-Straße und im ausgebauten Teil des Bismarckwegs liegen Gasleitungen der Gasnetz Vorpommern. Das Bestandsgebäude Geschwister-Scholl-Straße 8 ist angeschlossen.

3.4 Natur und Umwelt

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Am südlichen Plangebietsrand stehen einige Bäume. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine Birkenreihe. Bei der Gebäudekontrolle/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden aktuell ungenutzte Nistplätze des Hausrotschwanzes bzw. der Bachstelze festgestellt.

Der Boden ist aufgrund vorheriger baulicher Nutzung gestört.

Im Plangebiet gibt es keine offenen Gewässer. Das Plangebiet liegt in Trinkwasserschutzgebieten.

Der Planungsbereich berührt keine bekannten Bau- und Bodendenkmale.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangeltungsbereichs liegen im Privateigentum. Sie unterliegen dem Flurneuordnungsverfahren Dersekow gemäß § 56 LwAnpG. Die Plangeltungsbereichsgrenzen im Norden, Süden und Westen entsprechen dem bisher geplanten Stand im Flurneuordnungsverfahren, den das StALU VP vorab zur Verfügung gestellt hat. Im Schreiben vom 17.12.2020 wurde darauf hingewiesen, *„dass es sich hierbei nur um eine vorläufige Planung handelt, die noch nicht endgültig mit allen angrenzenden Grundstückseigentümern der Flurstücke 52/2, 52/3 und 280 ausverhandelt wurde.“*

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Südlich des Bismarckwegs“ befindet sich im Innenbereich. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Umstrukturierung zur Wohnbebauung ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Dersekow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt im ländlichen Raum. Durch die Gemeindegrenze verläuft das internationale Straßennetz. Fast das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“* und 4.2 (2): *„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Dersekow keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Teile der Gemeinde liegen in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Gemeindegebiet gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser sowie ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung und ein Windeignungsgebiet. Die Gemeinde ist an das großräumige, das regionale und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz angeschlossen. Durch das Gemeindegebiet verlaufen Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauten Ortslagen zu erfolgen* (4).

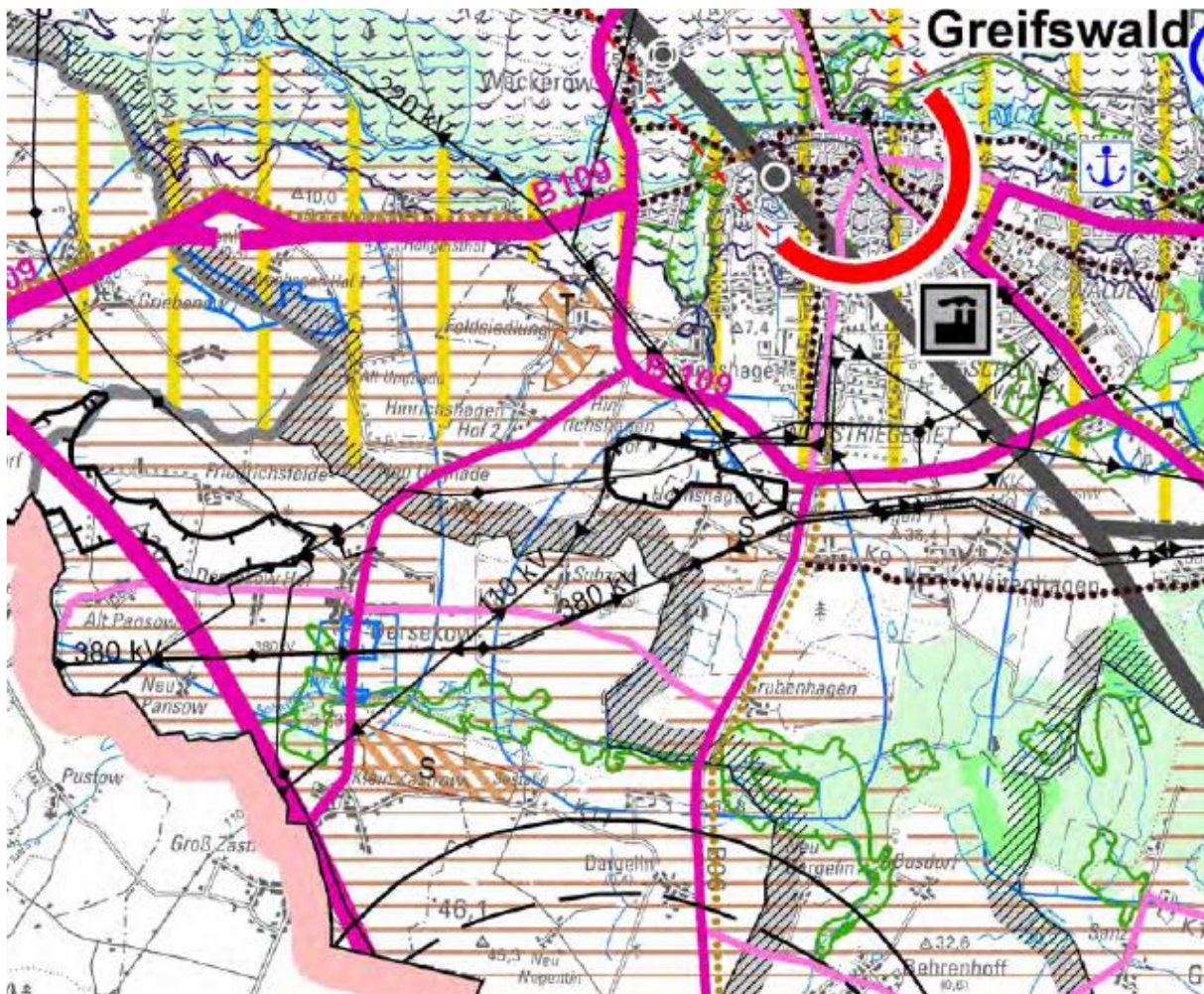


Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 1 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 20.04.2021 wird festgestellt:

„Die gemeindlichen Entwicklungsziele werden raumordnerisch mitgetragen....

Entsprechend Ziel 5.5.1(1) RREP VP sind in Vorranggebieten Trinkwasser alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen.“

Die Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Planungsanzeige vom 30.03.2021 enthielt keine Stellungnahme der unteren Wasserbehörde.

In den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.12.2021 und 17.10.2022 wird festgestellt, dass unter der Voraussetzung, dass die Anforderungen und Auflagen der unteren Wasserbehörde im Planverfahren beachtet werden, dem Bebauungsplan Nr. 6 die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Die Stellungnahme des ZWAB wurde der unteren Wasserbehörde vorgelegt, ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt und der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom Vorhabenträger gestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dersekow hat einen Flächennutzungsplan, der seit dem 31.05.2001 wirksam ist.

In diesem ist der Plangeltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, das im Osten von einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße erschlossen wird. Im Süden, Westen und Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Die nördlich angrenzende Fläche wurde zwischenzeitlich bebaut.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone Dersekow.

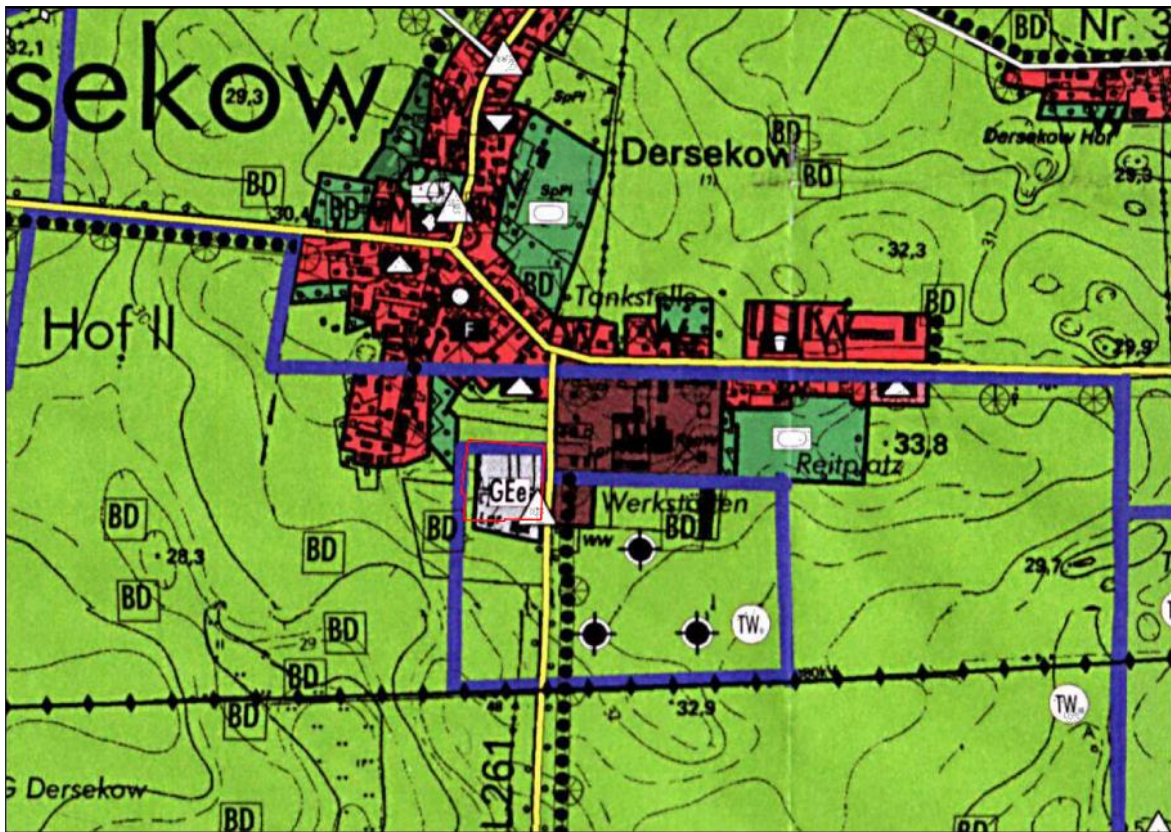


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit gekennzeichneten Plangeltungsbereich

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von ca. 14 Einfamilienhäusern und einer Wohngruppe (12 Einheiten für altersgerechtes Wohnen) inklusive eines Pflegedienstes. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Baulücke nördlich des Plangebietes wurde zwischenzeitlich mit Wohnbebauung geschlossen, so dass der Planbereich

im Norden an Wohnbauflächen anschließt und im Osten an gemischte Baufläche. Die gewerbliche Nutzung Kartoffellager wurde aufgegeben und die bestehende Verkaufsstelle Landmarkt Dersekow, der Friseur und die im Bau befindliche Arztpraxis passen in ein allgemeines Wohngebiet. Den Bedarf an Wohnbauflächen hat die Gemeinde weiter oben nachgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die vorhandene Verkaufsstelle, der Friseur und die Arztpraxis gehören zu den zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet.

6.1.2 Maß der Nutzung

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

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 im Bereich der Eigenheime unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt. Im Bereich der Wohngruppe für betreutes Wohnen und der Verkaufsstelle und der Arztpraxis beträgt die Grundflächenzahl 0,4.

Es werden ein bis zwei Vollgeschosse zugelassen.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend.

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

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann.

6.2 Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich wird im Osten von der Landesstraße L261 (Geschwister-Scholl-Straße) tangiert und erschlossen. *„Der Geltungsbereich erstreckt sich linksseitig entlang der L261 im Abschnitt 100 von ca. km 2.445 – ca. km 2.580 innerhalb der Ortdurchfahrt*

*Dersekow.*¹ Im Norden bindet dort der Bismarckweg an, der im Bestand am Westende einen Wendehammer hat. Der Bebauungsplan setzt die Weiterführung des Bismarckwegs in Richtung Süden und dann wieder zurück an die Landesstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier private Mischverkehrsfläche) fest. Der Weg wird als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) geplant und bindet im Bereich der südlichen Grundstückszufahrt an die Landesstraße an. Das Straßenbauamt empfiehlt die Ausbildung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Einrichtungsverkehrsstraße. Die nördliche Grundstückszufahrt kann mit der Realisierung der Erschließung zurückgebaut werden.

„Um eine ausreichende bzw. geforderte Verkehrssicherheit zu realisieren, sind die Richtlinien für Stadtstraßen RASSt) zur Anwendung zu bringen. Die Planung der beiden Anbindebereiche ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Demnach ist ein Nachweis über die Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke gemäß RASSt vorzulegen. Darüber hinaus ist der Nachweis über die Befahrbarkeit für das maßgebliche Bemessungsfahrzeug mittels Schleppkurve ohne Benutzung der Gegenfahrbahn auf der Landesstraße (8 m für die Rechtsabbieger und 12 m für die Rechtsabbieger) gemäß RASSt 06 zu erbringen.

Dabei ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von der Gemeindestraße auf die Landesstraße gelangen kann.

Der Anschluss der Fahrbahn hat hierbei rechtwinklig, höhengleich und bündig zu erfolgen. Die Herstellung der Bordanlage mit Bezug auf die vorhandenen Nebenanlagen ist planerische zu beachten. Der Markierungs- und Beschilderungsplan ist mit der Unteren Verkehrsbehörde des Landkreises abzustimmen und bestätigt den vorzulegenden Unterlagen beizulegen.“¹

6.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Die E.DIS plant im Südosten einen neuen Trafo zu errichten.

6.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die 20 KV-Kabel zur Versorgung des Trafos verlaufen durch den Plangeltungsbereich. Im Westen muss die Verlegung außerhalb der Verkehrsflächen erfolgen. Von Nord nach Süd außerhalb der Verkehrsflächen verläuft ein Regenwassersammler des Vorhabenträgers.

6.5 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten auswirken, so dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

¹ Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 05.10.2021

6.5.1 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Baumreihen am östlichen und südlichen Plangebietsrand bleiben erhalten. Sie wurden als funktionelles Grün zur Erhaltung festgesetzt. Da die Erhaltungsfestsetzung auf funktionelles Grün ausgerichtet ist, sind mit der Festsetzung zugleich Ersatzpflanzungspflichten auferlegt. Der Ersatz gesetzlich geschützter Bäume ist außerdem per Gesetz geregelt.

Artenschutzfachbeitrag

Der Gebäudeabbruch ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28.02. des Folgejahres festzusetzen.

Der Gebäudeabbruch ist zwischenzeitlich erfolgt.

Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Der Winterdienst auf den Verkehrsflächen im Wohngebiet ist ausschließlich mit abstumpfenden Mitteln vorzunehmen.

6.5.2 CEF-Maßnahmen

Als Ersatz für verlorengegangene Nischenbrüterplätze wurden zwei witterungsbeständige Halbhöhlenbrüterkästen (z. B. 1N und 2HW von Schwengler) an den Birken vor den Hallen montiert. Die CEF-Maßnahme wurde zwischenzeitlich realisiert.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche A ist einem Leitungsrecht zugunsten des für die Stromversorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Fläche B ist einem Leitungsrecht zugunsten des für die Regenentwässerung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.7 Immissionsschutz

Vom Büro für Ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH wurde eine schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Südlich des Bismarckwegs“ erstellt.

Die Berechnungen ergaben für die Schallimmissionen des Straßenverkehrs in den östlichen, an der Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Baufeldern Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 sowohl am Tag als auch in der Nacht um bis zu 5 dB. Für diese Baufelder werden ... Schallschutzmaßnahmen untersucht. Durch die Gewerbebetriebe innerhalb (Landmarkt mit Friseurgeschäft) und außerhalb (Dersekower Agrar GmbH & Co. KG) des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm verursacht. Die für kurzzeitige Geräuschspitzen zulässigen Maximalwerte werden eingehalten. Zusätzliche Anforderungen an den Schallschutz sind nicht erforderlich. ...

Da die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr an den Straßennahen Baufeldern die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschreiten wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 109 berechnet.

Demnach befindet sich der überwiegende Teil der Baufelder des Bebauungsplanes innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II. Fenster, die den Anforderungen der

Wärmeschutzverordnung genügen, halten auch die Anforderungen an den passiven Schallschutz für diese Lärmpegelbereich ein.

Für den Lärmpegelbereich III, in dem sich die zur Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Bereiche der östlichen Baufelder befinden, sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich. In diesem Bereich sollen schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone ausgeschlossen werden. Sollen dies trotzdem ermöglicht werden, sind entweder schallabschirmende Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereich, wie Verglasungen, oder aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände nahe der Straße als Geräuschquelle erforderlich.

Die vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 28.09.2021:

„Laut den mir vorliegenden Genehmigungsunterlagen kann es im geplanten Gebiet zu geringen Geruchsimmissionen durch die BGA Dersekow kommen (relative Geruchshäufigkeit ca. 2 %), ebenfalls ist mit geringen Schallimmissionen (unter 40 dB (A) tags und unter 35 dB (A) nachts zu rechnen.“

6.8 Kennzeichnungen

6.8.1 Altlasten

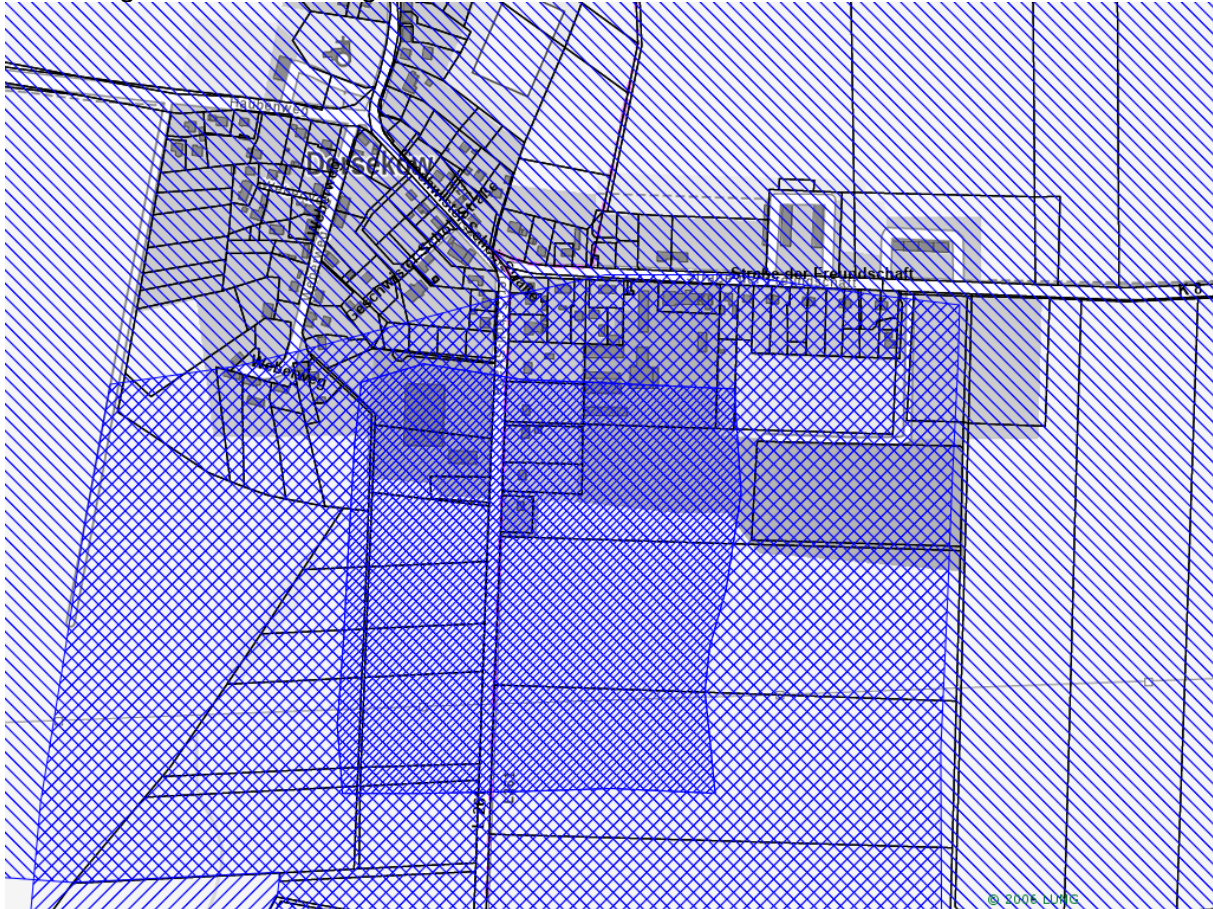
Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme zur Planungsanzeige vom 30.03.2021 hin:

- „1. Die im Vorhaben bezeichneten Gebäude und Flächen in der Ortslage Dersekow der Gemarkung Dersekow, Flur 2 Flurstücke 2841/2 werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Kartoffellager) im Altlastkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.
2. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand gibt es jedoch keine Hinweise auf eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser bei der Durchführung ihres Vorhabens, die die Einleitung von Sicherungs- und Sanierungsvorhaben erforderlich machen würde.“

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

6.9.1 Trinkwasserschutzgebiete

Abbildung 4: Wasserschutzgebiete



Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Abruf am 18.12.2020

Der Plangeltungsbereich liegt in der festgesetzten Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Levenhagen (WSGVO Levenhagen vom 20.08.2018) sowie teilweise in Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Dersekow (27-6/75 vom 15.05.1975).

„Das Trinkwasserschutzgebiet Levenhagen wurde am 20.08.2018 durch Verordnung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern festgesetzt. Die Auflagen aus dem Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

Das Trinkwasserschutzgebiet Dersekow wurde mit dem Kreistagsbeschluss Nr. 27-6/75 vom 15.05.1975 rechtskräftig festgesetzt und gilt gemäß § 136 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG) fort. In dem Beschluss wird für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen auf die TGL 24348 verwiesen. Mit Inkrafttreten der TGL 43850 vom 01.07.1989 ist diese TGL mit den entsprechenden Verboten und Nutzungsbeschränkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet anzuwenden. Danach ist der Neubau von Hoch- und Tiefbauten in der Schutzzone II verboten. Gleiches lässt sich auch aus dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 entnehmen, wonach die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen in der engeren Schutzzone verboten sind.

Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG M-V sind Ausnahmen von den in den Schutzzonen geltenden Verboten und Nutzungseinschränkungen zulässig, sobald diese dem schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist. Die

*Ausnahmegenehmigung ist bei der zuständigen Wasserbehörde für jedes Bauvorhaben innerhalb des B-Planes gesondert zu beantragen.*²

Für die Trinkwasserschutzzone 2 werden folgende Verbote innerhalb des Bebauungsplans festgelegt:

- Unterkellerungen sind nicht zulässig.
- Installation eines Öltanks und die Errichtung einer Ölheizungsanlage sind nicht zulässig.
- Das Niederbringen von Bohrungen (außer Sondierungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen) sind nicht zulässig.
- Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen jeglicher Art ist nicht zulässig.
- Die Errichtung und der Betrieb von Brunnen zur Eigenversorgung (z. B. Brauchwasser für Bewässerungszwecke) ist nicht zulässig.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen ist zu sammeln und aus der Schutzzone II herauszuleiten.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 21.06.2022 hin:

„Für die neu herzustellende Straßenentwässerung im Plangebiet ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWaG), Ausgabe 2016 zu berücksichtigen.“

6.9.2 Bodendenkmal

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 30.09.2021 auf Bodendenkmale im Plangeltungsbereich hin. Der Plangeltungsbereich wird im Westen von einem Bodendenkmal berührt.

„Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigtem bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald rechtzeitig vom Baubeginn (min. 2 Monate) zu beantragen.“

6.9.3 Geodätische Festpunkte

In der Stellungnahme vom 02.09.2021 weist das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, auf Grund des vorhandenen geodätischen Festpunktes, auf folgendes hin:

„Vermessungen sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S.713) gesetzlich geschützt:

- *Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.*
- *Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, und Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetreten oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die*

² Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste vom 30.09.2021

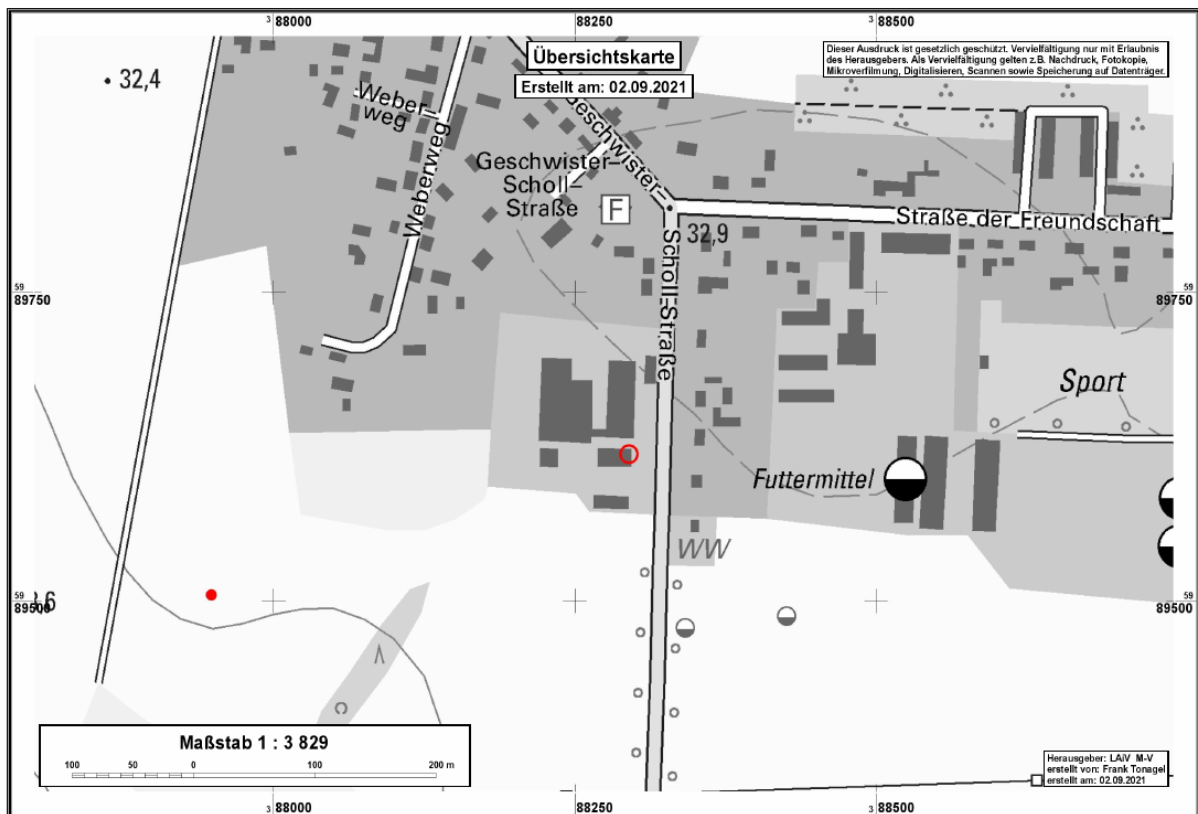
Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3- Ordnung.

- Der feste Stand, der Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätischen Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5000€ geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadensersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.“



Lage des geodätischen Festpunktes

6.9.4 Abfallwirtschaftssatzung (AwS)

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der geltenden Abfallwirtschaftssatzung (AwS) des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH weist in ihrer Stellungnahme an den Landkreis vom 20.09.2021 hin:

„Daten zum Entsorgungsfahrzeug:

Länge: bis 11,00 m

Breite: 2,55 m + Außenspiegel

Höhe: bis 3,40 m

Wendekreis: 22,20 m

Zul. Gesamtgewicht: 26,00 t

Max. Einzelachslast: 11,50 t

Erfdl. Durchfahrtshöhe: 4,00 m

Erfdl. Fahrbahnbreite: 3,55 m (ohne Begegnungsverkehr)

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder Anliegerwege ohne Begegnungsverkehr, bei geradem Straßenverlauf, grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Vorgabe ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

Eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m müssen Anliegerstraßen oder- Wege mit Begegnungsverkehr aufweisen.

Darüber hinaus gilt eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m, zuzüglich Sicherheitsabstand. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenbeleuchtung usw. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitsrelevante Bauelemente am Entsorgungsfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.“

6.10 Hinweise

6.10.1 Bodendenkmale

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.10.2 Munitionsfunde

Laut der Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 08.09.2021 wird auf folgendes hingewiesen:

„... in Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.“

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

6.10.3 Sicherheit und Gesundheitsschutz

Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern vom 30.07.2021 wird auf folgendes hingewiesen:

„1. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitsgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)

2. Gefahrenstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen (alte Scheune...), bzw. saniert werden, möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesem im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6) Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und Allen Auftragnehmern, die eventuell auf die Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu Stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.“

6.10.4 Jet-Tiefflugkorridor

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gibt folgenden Hinweis in seiner Stellungnahme vom 03.09.2021:

Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor. Aufgrund des militärischen Flugbetriebes ist daher mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht erkannt werden können.“

6.10.5 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 30.09.2021 hin:

„Bei den Bauarbeiten (Abriss, Erschließung, Neubau) anfallende 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.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrenstoffverordnung (GefStoffV) sowie die technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.

Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (ins. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständigungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig.“

6.10.6 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 30.09.2021 hin:

„Im Rahmen der planerischen Abwägung sind 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) in der zuletzt gültigen Fassung, 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 hervorgehoben werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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 des 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...

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

6.10.7 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 30.09.2021 hin:

- *„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,

- *der Träger der Straßenbaulast der Landesstraße L261 dem Vorhaben zustimmt,*
- *bei der Ausfahrt vom B-Plangebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist, durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,*
- *bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig von Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.“*

Das Polizeipräsidium Neubrandenburg weist in seiner Stellungnahme vom 03.06.2022 hin:

- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer entstehen.*
- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungssowie Rettungsfahrzeugen gewährleistet ist.*
- *Die Straßen so angelegt werden, dass die Fertigstellung angedachter Vorfahrtregelung (z. B. Rechts vor links) eindeutig erkennbar ist.*
- *dem Straßenverkehrsamt ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung vorgelegt wird.*
-

6.10.8 Breitband

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald stellt in seiner Gesamtstellungnahme vom 30.09.2021 fest, dass der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans in einem geförderten Ausbaupylon liegt. *„Bei der Erschließung ist von dem zu Erschließenden (Gemeinde oder Bauträger) darauf zu achten, das Leerrohr für die Telekommunikationsinfrastruktur mit verlegt wird.*

Im Bereich „Südlich des Bismarkwegs“ führt das untern aufgeführte Unternehmen Baumaßnahmen für den geförderten Breitbandausbau durch.“

6.10.9 Straßenbauamt Neustrelitz

Das Straßenbauamt Neustrelitz weist in seiner Stellungnahme vom 05.10.2021 hin:

„Im Zuge der weiteren Planung der Gestaltung der Anbindebereiche der Gemeindestraße ist unter Berücksichtigung vgl. Punkte der Straßenbauverwaltung ein detaillierter Lageplan vorzulegen.

Der Rückbau der Zufahrt bei ca. km 2.555 ist mit der Straßenmeisterei Helmshagen ... abzustimmen. Dabei sind die Straßennabenanlagen wiederherzustellen und der Gehweg in diesem Bereich weiterzuführen.

Seitens der Straßenbauverwaltung ergeht der Hinweis, dass der Um- und Ausbau der Ortsdurchfahrt Dersekow mittelfristig vorbereitet wird. Planerische Aktivitäten sind demnach voraussichtlich ab dem Jahr 2024 vorgesehen.“

6.10.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2021 auf hochwertige Telekommunikationslinien in der Geschwister-Scholl-Straße und im Bismarckweg hin und auf die Erforderlichkeit der Erweiterung des Telekommunikationsnetzes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan.

„Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und eine Nutzenrechnung treffen.

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

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeitigen Nutzungen Landmarkt und Friseur und die im Baubefindliche Arztpraxis entsprechen der Bauleitplanung und können auch künftig ausgeübt werden.

Der übrige Planbereich liegt derzeit brach.

7.2 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Geschwister-Scholl-Straße und den Bismarckweg erschlossen. Es ist eine innere Erschließung des Gebiets geplant.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgungsleitungen liegen in der Geschwister-Scholl-Straße und dem Bismarckweg.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Im Südosten außerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne geplant. Laut der Stellungnahme des Amtwehrführer des Amtes Landhagen für die FFW der Gemeinde Dersekow vom 07.09.2021:

„Es muss, bevor die Bauarbeiten beginnen, ein Löschwasserbehälter der mindesten 96 m³ umfasst und ein Sauganschluss für die Feuerwehrschauch vorhanden sein.“

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Stellflächen wird weiterhin über die vorhandene Regenentwässerung abgeleitet. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Der vorhandene Regenwasserleiter des Vorhabenträgers wird erneuert.

Abwasser

Die geplante Bebauung wird an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2020 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Stromversorgung

Durch das Gebiet verlaufen Mittel- und Niederspannungskabel der E.DIS. Derzeit wird die Umverlegung der Kabel geplant.

Telekommunikation

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“³

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.
Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	16.605 m ²	87,97 %
Verkehrsflächen	2.127 m ²	11,27 %
Flächen für Versorgungsanlagen	144 m ²	0,76 %
Gesamt	18.876 m²	100 %

³ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17.09.2021

Dersekow,

Der Bürgermeister

Siegel