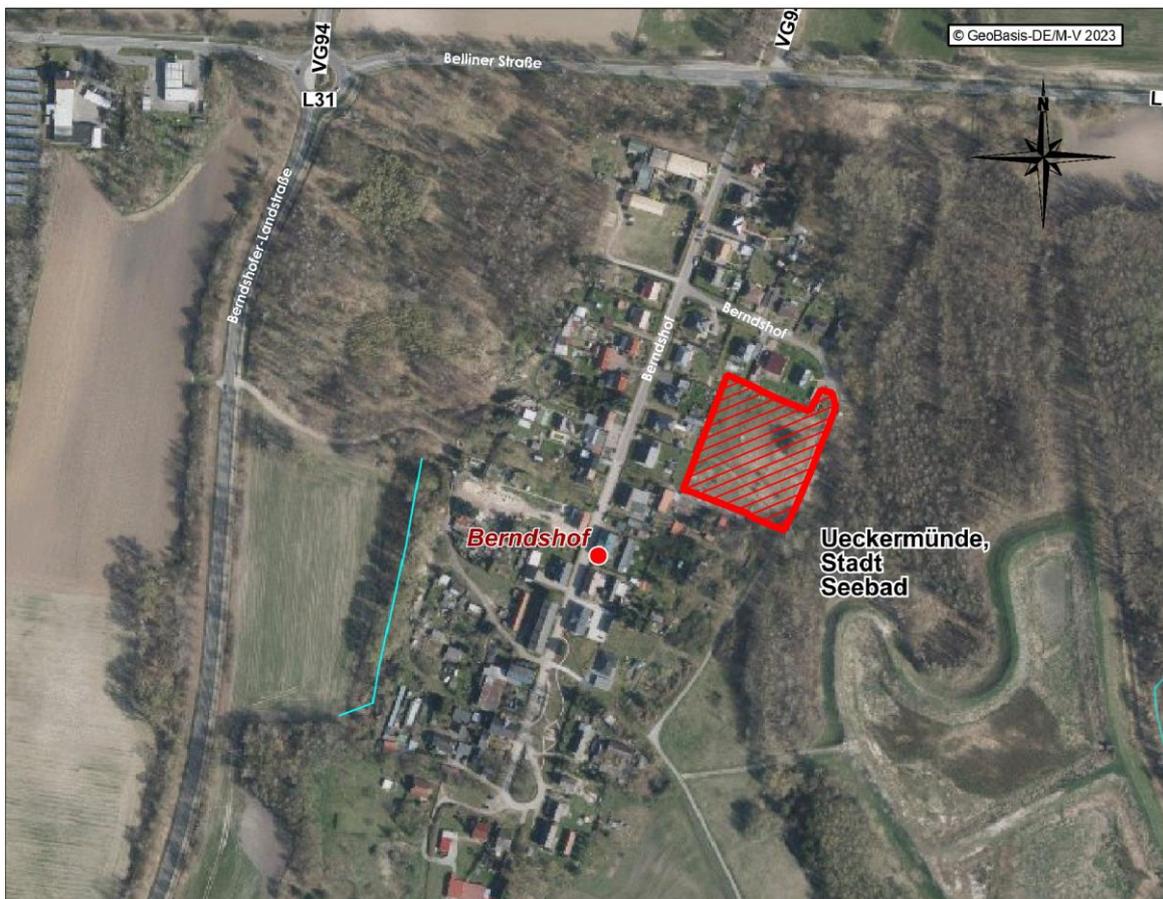


Stadt Seebad Ueckermünde

Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB



ENTWURFSFASSUNG VON 10-2024

für die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seiten	
1.0	EINLEITUNG	3 - 13
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Geltungsbereich und Bestandssituation	4 - 6
1.3	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	7 - 8
1.4	Belange der Raumordnung und Landesplanung	9 - 10
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10 - 11
1.6	Belange des Natur- und Umweltschutzes	11 - 12
1.7	Rechtsgrundlagen	12 - 13
2.0	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	14 - 23
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14 - 18
	2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14 - 16
	2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	15 - 16
	2.1.3 Größe der Baugrundstücke	17
	2.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen	17 - 18
	2.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
2.3	Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz	20 - 22
2.4	Nachrichtliche Übernahmen (Landschaftsschutzgebiet Haffküste“, Denkmalschutz)	22 - 23
2.5	Hinweise (Stellplatzsatzung der Stadt Ueckermünde, Belange der Forst)	23
3.0	MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG	24 - 25
4.0	FLÄCHENBILANZ	26
5.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27 - 28
6.0	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	28
<u>Anlage</u>		
Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB		1 - 8

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Seebad Ueckermünde hat auf Ebene des Flächennutzungsplanes Standorte zur Entwicklung von Wohnbauflächen ausgewiesen, die zu einer innerstädtischen Nachverdichtung beitragen.

In diesem Zusammenhang wurde das im Ortsteil Berndshof vormals als Sportplatz genutzte städtische Flurstück 37/37, Flur 3, Gemarkung Bellin, in die Wohnbauflächenausweisung einbezogen.

Das Grundstück ist derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen, so dass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zunächst ein verbindlicher Bauleitplan aufzustellen ist.

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat hierzu am 29.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ gefasst.

Anhand der örtlichen Situation wird unter Berücksichtigung des bereits durch nachbarschaftliche Nutzungen geprägten westlichen Randbereiches eine Teilfläche aus Flurstück 37/37 und eine Teilfläche des sich östlich anschließenden städtischen Flurstückes 37/48 mit Einschluss durch die Straße *Berndshof* als Geltungsbereich der Überplanung festgelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 beabsichtigt die Stadt Seebad Ueckermünde, einen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Stadt zu leisten.

Es wird eine kleinteilige Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen, die an einem verkehrs- und medienseitig ausgebauten Bereich liegt. Das Plangebiet wird im Norden und Westen von Wohnbebauung begrenzt, so dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Stadtbild einfügen kann.

Die Angebotsplanung soll insbesondere für junge Menschen und Familien attraktive Ansiedlungsperspektiven eröffnen und damit Abwanderungen entgegenwirken.

Durch das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, hat sich die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchzuführen.

Damit kann zeitnah eine Bereitstellung von Bauland erfolgen.

Mit Aufstellung der Satzung wird den in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation

Geltungsbereich

Stadt Seebad Ueckermünde
Ortsteil Berndshof
Gemarkung Bellin
Flur 3
Flurstücke 37/37 teilweise und 37/48 teilweise
Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 7.245 m².



Die westliche Teilfläche aus Flurstück 37/37 wird seit Jahren von den Eigentümern der angrenzenden Wohngrundstücke als Gartenland mitgenutzt. Von den Anliegern liegen Anträge auf anteiligen Grundstückserwerb vor. Die westliche Teilfläche aus Flurstück 37/37 wird daher in einer Tiefe von 9,50 m von der Überplanung ausgenommen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Berndshof. Es wurde ehemals im Wesentlichen als Sportplatz genutzt.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten durch Grün- und Waldflächen und im Süden durch private Grünflächen begrenzt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-45 "Wohnen in Berndshof" der Stadt Seebad Ueckermünde

Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein unbebautes und seit Jahren aufgelassenes Areal, welches ehemals als Sportplatz genutzt wurde. Im Zuge der natürlichen Sukzession haben sich ruderal Vegetationen ungehindert entwickeln können. Teilweise befinden sich in den Flächen Gehölzinitiale, insbesondere von Weißdorn, Eiche und Apfel. In einigen Bereichen hat sich Landreitgras flächig ausprägen können. Die dichten Grasfluren lassen eine Entwicklung von krautigen und niedrig wachsenden ruderalen Pflanzenarten kaum zu.

Von dem mit Betonplatten befestigten Weg im Osten führt ein unbefestigter Weg in westlicher Richtung in das Plangebiet hinein. Der Weg ist lediglich aufgrund der Verdichtung der Böden und des verminderten Pflanzenwachstums erkennbar. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die Pflege der Grünflächen durch die Eigentümer der anliegenden Wohngrundstücke erkennbar. Hier überwiegt der siedlungstypische Charakter.

An der südlichen Grenze befindet sich ein eingezäunter Bereich, der vorrangig der Kleintierhaltung dient. Südlich davon haben sich Vegetationen mit Giersch und Brennnesseln flächenhaft verbreitet, die auf eine größere Nährstoffanreicherung des Bodens hinweisen.

Einzelbaumbestände kommen im Planbereich nur vereinzelt vor. Im südlichen Bereich befindet sich Aufwuchs mit Birken. Westlich des Plattenweges befindet sich Gehölzbestand mit Kiefern, Birken und Weiden. Die Stammumfänge der Bäume betragen weniger als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, so dass sie nicht den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entsprechen.



Das Plangebiet weist im Zuge der jahrelangen Auflassung ruderalen Vegetationsbestand mit einzelnen eingestreuten Gehölzinitialen auf. In Bereichen größerer Bodenverdichtungen kommen kaum Vegetationen zur Ausprägung.

1.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Die Stadtvertretung Ueckermünde hat am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ erfolgte nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 festgestellt, dass der § 13b BauGB mit dem EU- Recht nicht vereinbar ist.

Der Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ soll daher nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

§ 13a BauGB kann nur dann angewendet werden, wenn die Stadt auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Daher wurde für den Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ eine Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des § 215a Absatz 3 BauGB durchgeführt.

Die Stadt Seebad Ueckermünde ist auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde als Behörde, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Mit Stellungnahme vom 03.09.2024 hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, Sachbereich Naturschutz, dem vorgelegten Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls zugestimmt. Der Verzicht auf eine Umweltprüfung wurde bestätigt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 „Wohnen in Berndshof“ soll daher gemäß Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden.

Hierfür wesentliche Gründe sind, dass mit der Umsetzung der Planungen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden/Fläche sowie Grundwasser erkennbar sind, jedoch im Ergebnis der Einzelfallprüfung als nicht erheblich eingeschätzt werden. Die Auswirkungen bleiben räumlich eng auf den Vorhabenstandort beschränkt.

Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauungen an, so dass sich hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange identische Schutzbedürftigkeiten ergeben.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser begrenzt. Vorgesehen ist die Bildung von 8 Wohngrundstücken zum Zwecke der individuellen Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgelegt und entspricht damit dem im Umfeld maßgeblichen Grad der Überbauung.

Ein Verlust der im Zuge der natürlichen Sukzession entstandenen Vegetationen ist nicht vermeidbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen auf den Grundstücken Baumpflanzungen vor. Zudem ist davon auszugehen, dass für eine positive Wohn- und Aufenthaltsqualität, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Wohngebietes begrünt werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden in die Planungen eingestellt. Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“. Eine Betroffenheit von Strukturen, die charakteristisch für das Landschaftsschutzgebiet sind und einen Bezug zu ökologisch und geomorphologisch bedeutsamen Formen des Schutzgebietes haben, kann ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Die Stadt Seebad Ueckermünde sieht die vorgefundene Lage des Plangebietes in Angrenzung an kleinteilige Wohnbebauung als Chance für eine Bebauung, die sich städtebaulich und qualitativ in das Ortsbild einfügt und dieses vervollständigt. Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Der Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB wurde als ANLAGE zur Begründung genommen.

Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. B-45 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken

- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) mit Anlage (Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Verfahrensstand

- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat am **29.09.2022** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. B- 45 gefasst und diesen im amtlichen Mitteilungsblatt „Ueckermünder Stadtreporter“ am 21.10.2022 veröffentlicht.
- Die Planungsanzeige ist erfolgt.
- Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.11.2022 bis zum 15.11.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- Die **Entwurfsunterlagen von 10-2024** werden der Stadtvertretung Ueckermünde zur Billigung und zum Beschluss über die öffentliche Auslage vorgelegt. Die Offenlegung der Entwurfsunterlagen erfolgt gemäß § 13 Abs. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 13a BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. B-45 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

1.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

Die Stadt Seebad Ueckermünde fungiert als Mittelzentrum und ist dem Oberzentrum Neubrandenburg zugeordnet.

Gemäß den Punkten 4.1(3) und (4) RREP VP sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauete Ortslagen zu erfolgen.

Mit der vorgelegten Planung wird den Zielen der Raumordnung entsprochen.

Das Mittelzentrum Seebad Ueckermünde ist gemäß 4.3.1(1) RREP VP als regional bedeutsamer gewerblicher und industrieller Standort ausgewiesen. Die Stadt Seebad Ueckermünde liegt gemäß Punkt 3.1.3(5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.

Die Wohngebietsentwicklung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf diese raumordnerischen Zielstellungen.

Nördlich des Plangebietes verläuft straßenbegleitend zur Landesstraße 31 die Trasse für ein Regional bedeutsames Radroutennetz.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
- Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
- Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Neubekanntmachung vom 24.01.2020.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-45 weitestgehend als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt.

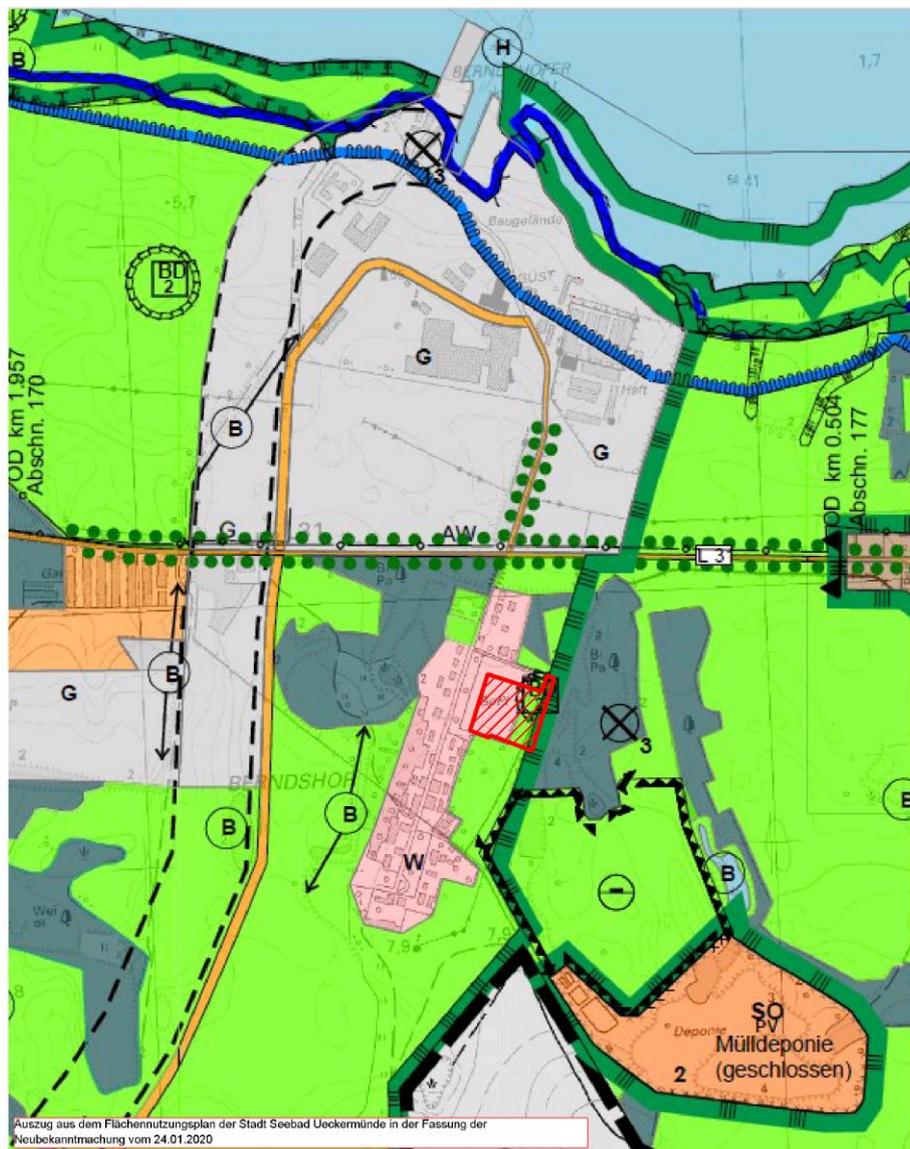
Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist nachrichtlich als Bodendenkmal (BD 2 - Eingriff nur nach Genehmigung) gekennzeichnet.

Folgende Nutzungen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

- nördlich Wohnbauflächen,
- östlich Waldflächen,
- südlich Flächen für die Landwirtschaft und
- westlich Wohnbauflächen.

Im weiteren Umfeld:

- nördlich Wohnbauflächen und Waldflächen,
- östlich Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft,
- südlich Flächen für die Landwirtschaft und
- westlich Wohnbauflächen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. B-45 (rot schraffierte Fläche)

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit noch nicht vollständig in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-45 nach § 13a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

1.6 Belange des Natur- und Umweltschutzes

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Bei den vorkommenden Gehölzen handelt es sich um Baumbestand, der nicht den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V entspricht.

Die an das Flurstück 37/37 östlich angrenzenden Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“. Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz und dem Erhalt charakteristischer Landschaftsformen, die in enger ökologischer und geomorphologischer Beziehung zueinanderstehen. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wird im Planverfahren beantragt.

Schutzgebietsflächen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Mit Anwendung des § 13a BauGB wird auch das Erfordernis des Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von über 700 m zum Stettiner Haff und weist durchgängig ein Höhenniveau über 6 m NHN auf, so dass eine Überflutungsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

1.7 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V, S. 790)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (**Waldabstandsverordnung** - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V, S. 808)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage und im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 3, 13 und 14 BauNVO)

Die vorgelegte Planung wurde gemäß den im Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Ueckermünde vom 29.09.2022 definierten Planungszielen erstellt.

Für das Plangebiet wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Von der Straße *Berndshof* wird zur Erschließung eine Planstraße als Stichweg mit Wendeanlage vorgesehen. Zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung ist gemäß informeller Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) die Bildung von acht Baugrundstücken (1 bis 8) zum Zwecke der individuellen Wohnbebauung mit Einzelhäusern angedacht.

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 650 m² aufweisen.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze verbleibt zwischen der Straße *Berndshof* und dem westlich angrenzenden Bestandsgrundstück (Flurstück 37/46) eine Restfläche (9) von 127 m². Diese soll den Eigentümern des Flurstückes 37/46 zur Einbindung in ihre Freiflächen angeboten werden.

Dies würde dazu beitragen, den harmonischen Gesamteindruck des Plangebietes durch eine räumlich einheitliche Gestaltung der Einfriedungen zur Straße *Berndshof* zu verstärken.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes und zur dauerhaften Sicherung der Wohnfunktion werden die gemäß § 3 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festgelegt.

Zulässige Nutzungen

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“.

Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung nur in Form von Räumen für eine Tagesmutter denkbar.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Der Standort dient somit ausschließlich der Dauerwohnnutzung. Ferienwohnungen und Räume für Freiberufler sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Entsprechend § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen nicht zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (l) bestimmt werden.

- Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* ist in der Nutzungsschablone mit 0,30 festgelegt und folgt damit dem im Umfeld maßgeblichen Grad der Überbauung.

Die Grundflächenzahl spiegelt den Überbauungsgrad des Grundstückes wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche der Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die Grundflächen um bis zu 50 v.H. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden dürfen.

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke und unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden angewendet werden soll. Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,30 werden somit zugelassen.

Diese Regelung lässt für eine GRZ von 0,30 bei einer Mindestgrundstücksfläche von 650 m² eine zulässige Überbauung von maximal 195 m² durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um maximal 97,5 m² durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

- Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde festgesetzt, dass die baulichen Anlagen mit maximal einem Vollgeschoss (I) errichtet werden dürfen.

Die Untersetzung der zulässigen Vollgeschossigkeit erfolgt durch Vorgaben zur Dachgestaltung gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1, wonach für die Wohngebäude nur gleichgeneigte Dächer mit einer Hauptdachneigung von maximal 45° zulässig sind.

Beim Ausbau eines Dachgeschosses ist darauf zu achten, dass dies unter Einhaltung der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss erfolgt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, die Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und die Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Zugelassene Hausform sind Einzelhäuser.

- **Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird durchgängig ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar, welches die angrenzenden gewachsenen Bebauungsstrukturen berücksichtigt.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke von 650 m² (Text (Teil B) I. Punkt 3 erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Die Mindestgröße für die Einzelgrundstücke orientiert sich an der örtlichen Bebauungsstruktur und an der Nachfrage von Bauwilligen.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Grundstücksaufteilung sind für die Baugrundstücke 1 bis 8 derzeit Größen zwischen 651 m² und 870 m² angedacht.

Die Grundstücksgrößen können nach Bedarf angepasst werden, wobei zu beachten ist, dass gemäß Text (Teil B) I. Punkt 3 die Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 650 m² nicht unterschritten werden darf.

2.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planungsrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße *Berndshof* begrenzt. Sie wurde im Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Darstellung schließt sowohl die vorhandene Straßenverkehrsfläche als auch die geplante Ertüchtigung und das Bankett ein.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden. Hierzu wird eine Planstraße ausgewiesen, die eine Stichstraße mit einer Wendeanlage vorsieht.

Die Baugrundstücke 1, 2, 7 und 8 können sowohl direkt über die Straße *Berndshof* als auch über die Planstraße erschlossen werden.

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke 3 bis 6 wird durch die Planstraße gewährleistet.

Da die Planstraße eine Länge unter 50 m aufweist, soll die Wendeanlage mit einem Radius von 6 m ausgebildet werden. Das Befahren der Stichstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Für die Abfuhr der Hausmüllbehälter wird gemäß informeller Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) östlich der Straße *Berndshof* eine Abstellfläche eingerichtet, auf der die Anlieger an den Abholtagen die Hausmüllbehälter zu deponieren haben.

Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, soll die Planstraße nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt belegt werden.

Die Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer durchgehenden Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

2.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die Qualität des Wohngebietes wird maßgeblich durch den Charakter der Grünflächen und der Bepflanzungen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte im Text (Teil B), I. Punkt 4 eine Festsetzung zur Pflanzung von jeweils einem Einzelbaum je Baugrundstück mit definierter Pflanzqualität und einer Artenauswahl, die sich durch Blüte und Frucht auszeichnen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Mit dieser textlichen Festsetzung unter I. Punkt 5 soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die Bebauungsstruktur im Ortsteil Berndshof ist überwiegend durch individuelle Wohnbebauung mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

Die Fassaden der Wohngebäude sind durch Verwendung von Putz, Klinker und Naturmaterialien und die Dacheindeckung durch Ziegel gekennzeichnet.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität folgende Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen:

- Zur Sicherung des Einfügungsgebotes des Plangebietes in die örtliche Bebauungsstruktur wurde als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss festgesetzt. In diesem Kontext wird für die Dachgestaltung festgelegt, dass für die Hauptdachflächen der Wohngebäude nur gleichgeneigte Dächer mit einer Hauptdachneigung bis maximal 45° zulässig sind.
Für die Eindeckung der Hauptdachflächen der Wohngebäude sind ausschließlich Hartbedachung in Rot, Braun und Anthrazit sowie Technik für erneuerbare Energien zugelassen.
- Als zulässige Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wurden blickdurchlässige Zäune, blühende Hecken und bepflanzte Natursteinmauern mit der Begrenzung auf eine Höhe von 1,50 m definiert. Damit soll dauerhaft die offene und naturnahe Gestaltung des Wohngebietes unterstützt werden.
- Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens können geschützte Tierarten gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen.

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte im Zuge von vier Kartierungsdurchgängen (abendliche und morgendliche Kartierungen) im Zeitraum März bis Juni 2023. Die Erfassung erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode nach BIBBY et al. (1995). Das Untersuchungsgebiet wurde hierzu vollständig begangen. Die im Plangebiet angefundene Vögel wurden hinsichtlich ihres territorialen und bezogenen Verhaltens (Balzflüge, Nestbau, Gesang, Fütterung) kartiert. Auch das Plangebiet streifende und nahrungssuchende Vogelarten wurden erfasst.

Zur Erfassung von Reptilien wurde die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potenzielle Habitate wiederholt abgeschritten wurden. Ab Ende April und im Mai wurden vier Begehungen durchgeführt und künstliche Verstecke (10 Reptilienplots) kontrolliert.

Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte im Mai 2023 mittels Ultraschalldetektors sowie die Bestimmung der Fledermausarten mittels Lautanalyse.

Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:

Bei den im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Bei den Begehungen konnten Brutplätze für Vögel nicht festgestellt werden. Diese sind jedoch im näheren Umfeld im Siedlungsbereich und in Gehölz-/Waldflächen zu erwarten. Brutplätze können im Planbereich in jeder Brutsaison neu angelegt werden.

Da die im Plangebiet vorkommenden Gehölze jüngeren Alters sind, können Höhlungen in diesen, die Brutplätze bieten könnten, ausgeschlossen werden.

Bei einer Inanspruchnahme der Habitate während der Brutzeit können Tötungen und Verletzungen von Individuen die Folge sein. Durch eine Bebauung und Umnutzung der Plangebietsflächen gehen Nahrungshabitate verloren bzw. werden verändert.

Um Tötungen und Schädigungen von Vogelarten auszuschließen, sind bauzeitliche Regelungen für Gehölzrodungen und bauliche Maßnahmen zu treffen (**VM 1**). Die Freifläche ist durch regelmäßige Mahd offenzuhalten, um Bodenbrütern keine Nistmöglichkeiten zu bieten (**VM 2**). Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen und damit verbundene Individuenverluste sind zu vermeiden (**VM 5**). Auf die Pflanzung von einzelnen Gebüsch an östlich der Straße Berndshof, wie im Artenschutzbeitrag benannt, kann auch mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde verzichtet werden, da sich an die Maßnahmenflächen Waldbestände und naturnahe Saumbereiche anschließen, die bereits als Nahrungs- und Bruthabitate fungieren und somit einen möglichen Habitatverlust kompensieren. Zudem wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen im Plangebiet keine Bruthabitate erfasst. Zudem handelt es sich bei den das Plangebiet frequentierenden Vogelarten um wenig störanfällige Arten handelt, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen. Auswirkungen der Planungen auf geschützte Vogelpopulationen sind nicht zu erwarten.

In der Umgebung von Ueckermünde sind Vorkommen von Zauneidechsen bekannt. Aufgrund der Habitatausstattung ist ein Vorkommen dieser **Reptilienart** in den Randstrukturen der Freifläche, insbesondere an der Waldkante, wahrscheinlich. Während der Bestandskartierung wurden jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Das Vorkommen von Schlingnattern kann ausgeschlossen werden.

Durch das Bauvorhaben werden keine bedeutenden Habitate der Zauneidechse beansprucht. Um Tötungen und Verletzungen von möglicherweise in das Plangebiet hineinwandernden Reptilien zu vermeiden, sind Maßnahmen zum Vergrämen erforderlich (**VM 2**). Hierzu ist die Freifläche durch regelmäßige Mahd bis zum Baubeginn offenzuhalten. Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Reptilien durch temporäre Fallenwirkung ist während der Erschließungs- und Baumaßnahmen am Waldrand ein mobiler Schutzzaun zu errichten. Es sind keine offenen Schächte anzulegen bzw. diese abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen (**VM 3**).

Fledermausquartiere in Form von Baumhöhlen wurden auf der Vorhabenfläche nicht vorgefunden. Da das Plangebiet keine Gebäude aufweist, kann auch hier eine Betroffenheit von Quartieren für **Fledermäuse** ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird jedoch als Jagdhabitat genutzt. Über Lautanalysen wurden die Fledermausarten Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügel-Fledermaus erfasst. Aus der Umgebung sind Vorkommen des Großen Abendseglers und der Zweifarbfledermaus bekannt.

Die Jagd- und Nahrungshabitate für die benannten Fledermausarten relevanten Landschaftsstrukturen bleiben mit der Umsetzung der Planungen weitestgehend unbeeinträchtigt. Beeinträchtigungen ergeben sich jedoch durch Lichtemissionen durch Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie Außenbeleuchtungen von Gebäuden. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung zu beachten (**VM 4**).

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. **Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.**

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ entsprechende Festsetzungen getroffen.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Bodendenkmal (BD 2 - Eingriff nur nach Genehmigung) gekennzeichnet. Daher wurde vorgezogen eine Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Am 14.07.2023 wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde ein Übersichtsplan übergeben, der das Bodendenkmal nicht im Plangebiet, sondern auf einem nördlich gelegenen Areal ausweist.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die Denkmalfachbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Schutzerfordernisse (Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“)

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“. Betroffen ist das Flurstück 37/48.

Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz und dem Erhalt charakteristischer Landschaftsformen, die in enger ökologischer und geomorphologischer Beziehung zueinanderstehen.

Im Rahmen der Beteiligung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu den Entwurfsunterlagen wird ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet eingereicht. Die zuständige Naturschutzbehörde hat eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

2.5 Hinweise

Stellplatzsatzung der Stadt Ueckermünde

Im Zusammenhang mit der Objektplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen ist.

Die in der Satzung der Stadt Ueckermünde über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V (Stellplatzsatzung) vom 11.06.2015 getroffenen Festlegungen zur Größe, Beschaffenheit und Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. B- 45 anzuwenden.

In Punkt 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Belange der Forst

Östlich des Plangebietes schließen auf dem Flurstück 37/48 in der Flur 3 Gemarkung Bellin Waldflächen an.

Im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen wurde die zuständige Forstbehörde beteiligt und der aktuelle Verlauf der Waldkante abgefragt.

Anhand des von der zuständigen Forstbehörde übergebenen Kartenmaterials wurden die Waldkante und der gemäß § 20 LWaldG einzuhaltende Abstand baulicher Anlagen zum Wald durch eine 30 m-Waldabstandslinie in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 m sind keine baulichen Anlagen zulässig, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können für die in § 2 Waldabstandsverordnung-WAbstVO M-V aufgeführten baulichen Anlagen zugelassen werden.

Betroffen sind die geplanten Baugrundstücke 1, 2, 7 und 8.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass der 30 m-Waldabstand zu den geplanten Wohnbebauungen eingehalten wird.

3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet ist noch unerschlossen. Entsprechend der vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegen bereits folgende Informationen vor:

JKU-Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH

(Bestandsauskunft vom 07.06.2023)

Der übergebene Lageplan weist Trinkwasserleitungen (PE d90) und Abwasser-gefälleleitungen (PVC 200) in den öffentlichen Wegegrundstücken der Straße *Berndshof* sowie westlich des Plangebietes auf Flurstück 37/37 (PVC 150) einschl. der jeweiligen Hausanschlüsse aus.

Die JKU gibt als bevorzugten Anschlusspunkt für Schmutzwasser den Schacht 004559 (vor *Berndshof* 30 - Flurstück 37/50) an.

In vorgenanntem Bereich befindet sich auch der Anschlusspunkt für die Erweiterung des Trinkwassernetzes.

Deutsche Telekom Technik GmbH

(Bestandsauskunft vom 06.06.2023)

Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden sich in den öffentlichen Wegegrundstücken der Straße *Berndshof* einschl. der jeweiligen Hausanschlüsse.

Eine Übergabestation befindet sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes, östlich der Straße *Berndshof*.

Gegen die Planung bestehen keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

E.DIS Netz GmbH

(Bestandsauskunft vom 25.05.2023)

Gemäß dem übergebenen Medienplan sind Niederspannungsleitungen, eine stillgelegte Mittelspannungsleitung und eine Niederdruckleitung Gas in den öffentlichen Wegegrundstücken der Straße *Berndshof* einschl. der jeweiligen Hausanschlüsse vorhanden.

Vodafone Deutschland GmbH

(Bestandsauskunft vom 06.06.2023)

Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“

(Stellungnahme vom 01.06.2023)

Durch die Planung werden keine Gewässer oder Anlagen 2. Ordnung, die sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste“ Ueckermünde befinden, berührt.

Gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Medienbestandsplänen wurden die Leitungsverläufe in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Löschwasserversorgung

Nördlich des Plangebietes an der Straße Berndshof befindet sich ein Hydrant, der für die Löschwasserversorgung genutzt werden soll.

Ableitung des Niederschlagswassers

Der Ortsteil Berndshof verfügt nicht über eine zentrale Regenkanalisation.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen soll daher im Bankett gesammelt und mittels Mulden- oder Füllkörperrigolenversickerung abgeleitet werden.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist die ermittelte Versiegelungsfläche des jeweiligen privaten Grundstückes entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung und die Freiwillige Feuerwehr werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

4.0 Flächenbilanz (überschlägige Ermittlung)

Geltungsbereich **7.245 m²**

davon

- Nettobaupläche 6.290 m²
davon gemäß beispielhafter Grundstücksaufteilung
 - Grundstück 1 793 m²
 - Grundstück 2 755 m²
 - Grundstück 3 821 m²
 - Grundstück 4 651 m²
 - Grundstück 5 676 m²
 - Grundstück 6 870 m²
 - Grundstück 7 827 m²
 - Grundstück 8 770 m²

 - Grundstück 9 127 m²
(Zuordnung zu Bestandswohngrundstück - Flurstück 37/46 geplant)

- öffentliche Verkehrsflächen 955 m²
davon
 - Berndshof* (Bestand mit geplanter Ertüchtigung) 612 m²
 - Planstraße 343 m²

5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Raumordnung und Städtebau

Die Stadt Seebad Ueckermünde ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als Mittelzentrum definiert.

Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung, wonach Zentrale Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat.

Die Stadt sieht die vorgefundene Lage des Plangebietes in Angrenzung an kleinteilige Wohnbebauung als Chance für eine Bebauung, die sich städtebaulich und qualitativ in das Ortsbild einfügt und dieses vervollständigt. Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Wohnbedürfnisse

Die Stadt Seebad Ueckermünde verzeichnet einen steigenden Wohnraumbedarf, der u. a. durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen sowie Verwaltungen, das Ansteigen des Bedarfes an Wohnraum für Familien mit Kindern sowie durch regionale und überregionale Zuzüge begründet wird.

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und die Grundstücksanfragen belegen, dass auch künftig vielfältige Angebote für individuellen Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen erforderlich werden.

Nahversorgung

Die Stadt Seebad Ueckermünde fungiert als Mittelzentrum und verfügt über eine ausgewogene Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die Bewohner. Die Einrichtungen sind überwiegend in einer Entfernung von bis zu 2 km angesiedelt und vom Plangebiet gut erreichbar.

soziale Infrastruktur

Durch die Neubebauung wird ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, wie Kindertagesstätten- und Schulplätzen, entstehen. Die Stadt verfügt über die erforderlichen Einrichtungen und passt die Kapazitäten dem prognostisch zu erwartenden Bedarf an.

Der Ortsteil Berndshof verfügt über einen Spielplatz, der von den künftigen jungen Bewohnern des Plangebietes mitgenutzt werden kann.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Straße *Berndshof*.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes ist der zu erwartende Mehrverkehr unter Berücksichtigung der Vorbelastung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als gering einzuschätzen.

Die innere Erschließung wird durch die Anlage einer Planstraße gesichert.

Die Anforderungen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen, Feuerwehr etc. werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung vollständig im Plangebiet auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Medienerschließung

Die technische Infrastruktur der Stadt weist einen sehr guten Ausbauzustand auf.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung geplant und umgesetzt.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches durch Wohnbebauung mit identischer Schutzbedürftigkeit, private Grünflächen und Wald begrenzt wird.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine geringe Frequentierung auf, da diese ausschließlich von den Anliegern der Straße Berndshof genutzt werden.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Stadtvertretung Ueckermünde in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Ueckermünde, im Oktober 2024

Der Bürgermeister