

Gemeinde Ferdinandshof

Bebauungsplan Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“

Begründung

Stand:

Juni 2015



Auftraggeber:

Gemeinde Ferdinandshof
Der Bürgermeister
über Amt Torgelow-Ferdinandshof
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

im Einvernehmen mit
Ferdinandshofer Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft mbH
Schulstraße 28, 17379 Ferdinandshof

Planverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	5
2.	EINFÜHRUNG.....	5
2.1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES	5
2.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.3	PLANVERFAHREN	6
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	6
3.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG	7
3.3	ERSCHLIEßUNG.....	7
3.4	NATUR UND UMWELT	7
3.5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	8
4.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	8
4.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	8
4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
4.4	LANDSCHAFTSPLAN.....	9
5.	PLANKONZEPT	9
5.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	9
5.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
6.	PLANINHALT.....	10
6.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	10
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.1.4	Stellplätze und Garagen.....	11
6.2	VERKEHRSFLÄCHEN	11
6.3	MAßNAHMEN ZUR VERMINDERUNG/VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFSFOLGEN.....	12
6.3.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	13
6.3.2	Ersatzmaßnahmen.....	13
6.4	IMMISSIONSSCHUTZ	14
6.5	KENNZEICHNUNGEN.....	14
6.6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	15

6.6.1	Baumschutz	15
6.7	HINWEISE	15
6.7.1	Bodendenkmalpflegerische Belange	15
6.7.2	Brandschutz.....	15
6.7.3	Wasserwirtschaft.....	15
6.7.4	Straßenverkehrsamt.....	16
6.7.5	Abfallentsorgung.....	16
6.7.6	Abfallentsorgung.....	16
6.7.7	Munitionsfunde.....	17
6.7.8	Telekommunikationslinie.....	17
6.7.9	Niederspannungsstromkabel	17
6.7.10	Bauordnung	17
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN.....	18
7.2	VERKEHR	18
7.3	VER- UND ENTSORGUNG	18
7.4	NATUR UND UMWELT	19
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	19
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	19
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	20

Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 04/2013 „Bebauung Wiesenperle“ der Gemeinde Ferdinandshof vom 15.01.2015
Anlage 3	Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“ der Gemeinde Ferdinandshof vom 22.01.2015
Anlage 4	Ökologische Baubegleitung zu gebäudebewohnenden streng geschützten Tierarten (Fledermäuse und Vögel)

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 39/2 (teilweise), 40/1 (teilweise) 40/3, 40/4, 41/1, 42/7, 42/8 (teilweise), 42/9, 45/17 und 194/1 der Flur 9 Gemarkung Ferdinandshof. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der westliche Rand der Pasewalker Straße; die anderen Seiten werden von Bauflächen umlagert.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch das Einkaufszentrum Wiesenperle und Gewerbeflächen (Flurstücke 39/2, 40/1, 45/1 und 45/8),
im Osten: durch die Pasewalker Straße (Flurstück 229/2),
im Süden: durch Gewerbeflächen, Acker und private Straßen (Flurstücke 41/2, 42/3, 42/4 und 194/4) und
im Westen: durch Lagerhallen und Garagen (Gewerbeflächen) (Flurstücke 42/8 und 45/16).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Ferdinandshofer Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft mbH, auf dem Gelände des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der STEG mbH Pasewalker Straße 63, sowie angrenzenden Bereichen eine altersgerechte Wohnanlage zu errichten.

Im derzeit unbeplanten Innenbereich befanden sich ein leerstehendes dreigeschossiges Bürogebäude und ein eingeschossiges Gebäude, welches die Gaststätte „Zur Wiesenperle“ beherbergt hat, sowie ein kleines Pförtnerhäuschen. Die Gebäude wurden in diesem Jahr abgebrochen.

Durch die Überplanung soll dem Bedarf an Wohngebäuden für eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf entsprochen werden.

Die Innenentwicklung ist unter den Aspekten Bodenschutz und Flächeneinsparungen der Entwicklung von neuen Baugebieten vorzuziehen. In diesem Fall kann auf vorhandene Erschließung zurückgegriffen werden, so dass auch ökonomisch die bauliche Nutzung dieses Gebietes geboten ist.

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

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Fläche wurde gewerblich genutzt; die Nutzung wurde jedoch aufgegeben, als letztes die Gaststätte „Zur Wiesenperle“ zum 31.01.2015. Da keine neuen Nutzungen an Stelle der alten getreten sind, ist eine Brachfläche entstanden. Die Fläche soll reaktiviert werden. Sie liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Im Bebauungsplan werden 7.455 m² Mischgebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 - 0,6 (3166 m² x 0,6 + 1.576 m² x 0,4 + 2.713 m² x 0,5) 3.886 m² zulässige Grundfläche ergibt.

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

Das nächstgelegenen FFH-Gebiete (DE 2448-302 Wald- und Kleingewässerlandschaft Brohmer Berge; Arten: Rotbachunke, Kammmolch, Großer Eichenbock, Hirschkäfer und Bauchige Windelschnecke und DE 2349-301 Jatznick, Eiskeller; Arten: Großes Mausohr) sind vom Standort ca. 7,8 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Eisvogel, Brachpieper, Schreiadler, Rohrdommel, Ziegenmelker, Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukelchen, Fischadler, Goldregenpfeifer, Tüpfelsumpfhuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf) beträgt ca. 6,2 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde 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.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Ferdinandshof am Süden der Pasewalker Straße.

Der Bereich wurde zu DDR-Zeiten als Gewerbefläche bebaut.

3.2 Bebauung und Nutzung

Das dreigeschossige Bürogebäude wurde zuletzt von der Strukturentwicklungsgesellschaft Ueckermünde mbH (STEG mbH) genutzt und beherbergte auch die Kleiderbörse des Arbeitslosenverbandes. Nördlich schloss sich ein eingeschossiges Gebäude an, in dem sich das Restaurant „Zur Wiesenperle“ befand. Diese Nutzung lief zum 31.01.2015 aus. Im Süden befand sich ein ungenutztes altes Pförtnerhäuschen. Die Gebäude wurden in diesem Jahr abgebrochen. Zurzeit (Vorortbesichtigung am 04.06.2015) wird der Bauschutt sortiert. Neben den ehemaligen Gebäuden gibt es weitere versiegelte Flächen wie der Parkplatz des Restaurants, den alten Parkplatz im Süden, die ehemaligen Fahrradständer und die Zuwegungen zu den Gebäuden.

Am Westrand des Geltungsbereiches gibt es Erdablagerungen. Westlich des Bürogebäudes befand sich ein Gastank; im Südwesten befindet sich ein alter ehemaliger Wasserspeicher.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Pasewalker Straße, eine Gemeindestraße, verkehrlich und technisch erschlossen. Im Nordosten des Geltungsbereiches hat die Pasewalker Straße eine Zufahrt zur Bundesstraße B 109, die hier am östlichen Ortsrand von Ferdinandshof verläuft.

Im Süden zweigt eine private Straße ab. Es gibt eine Zufahrt zu den Hallen westlich des Geltungsbereiches und eine zum Parkplatz des ehemaligen Restaurants „Zur Wiesenperle“.

Ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS AG verläuft quer über das Baugrundstück. Der Abstand zum vorhandenen Gebäude beträgt nur 25,2 m.

Eine hochwertige Telekommunikationslinie der Telekom verläuft ebenfalls im Osten über die Baugrundstücke. Der Abstand der vertraglich gesicherten Trasse beträgt zum vorhandenen Gebäude im Norden 25,2 m und im Süden 26,7 m.

3.4 Natur und Umwelt

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags erfolgte die Aufnahme der Biotoptypen im Geltungsbereich (siehe Anlage 2 des Artenschutzfachbeitrags). Die Freiflächen auf der Ostseite der Gebäude und auf der Westseite innerhalb der ehemaligen Einzäunung bestehen größtenteils aus artenarmen Zierrasen. Die Rasenflächen östlich und westlich des Bürogebäudes unterliegen regelmäßiger Mahd. Die Siedlungsgehölze nichtheimischer Arten waren vorwiegend westlich und südlich der ehemaligen Gebäude zu finden. Sie wurden bereits gerodet. Im Westen außerhalb der Einfriedung stand von Landreitgras bestimmte ruderale Staudenflur auf Aufschüttungen und großflächiges Siedlungsgehölz aus Eschenahorn und Robinie. Auch hier wurde bereits gerodet. Ein weiteres Siedlungsgehölz nichtheimischer Arten befand sich zwischen dem dreigeschossigen Gebäude und dem Pförtnerhäuschen und bestand aus Fichten und Lärchen. Die Siedlungsgebüsche nichtheimischer Arten bestimmten die Pflanzfläche östlich des großen Gebäudes und bestanden am Gebäude aus Säulen- und Kriechwacholder und am Parkplatz der Wiesenperle aus Forsythien.

Im gesamten Plangeltungsbereich befanden sich teilweise gepflanzte und teilweise spontan angesiedelte Bäume. Auf der geplanten Baufläche östlich des vorhandenen Gebäudes waren bzw. sind 5 Kiefern (Kronendurchmesser 5-8 m, Stammdurchmesser 0,4-0,6 m), eine Fichte (Kronendurchmesser 7 m, Stammdurchmesser 0,4 m) und eine Weide (Kronendurchmesser 15 m, Stammdurchmesser 1,2 m) nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Auf der Westseite des Gebäudes waren 7 selbst angesiedelte Eschenahorne als geschützte Einzelbäume einzuordnen. In dem Bereich südlich des vorhandenen Gebäudes ist eine Lärche (Kronendurchmesser 6 m, Stammdurchmesser 0,35 m) geschützt. Die dort stehenden Papeln gehören nicht zu den geschützten Bäumen im Innenbereich.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 40/3 und 42/7 liegen im Besitz der Ferdinandshofer Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft mbH. Die Ferdinandshofer Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft hat die Flurstücke 42/9 und 45/17 erworben. Außerdem wurden eine Teilfläche von 158 m² des Flurstückes 40/1 und eine Teilfläche von 36 m² des Flurstückes 39/1 erworben (26.02.2015). Die Flurstücke 40/4, 41/1, 42/8 und 194/1 befinden sich in Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/13 „Bebauung Wiesenperle“ liegt im Innenbereich der Gemeinde Ferdinandshof. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Wiedernutzbarmachung der Brachfläche und Strukturanpassung für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

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

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 18.03.2014 wird dem Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht zugestimmt. Die raumordnerische Zustimmung gilt auf der Grundlage der eingereichten Entwürfe des Bebauungsplanes weiter fort (landesplanerische Stellungnahmen vom 19.06.2014 und 26.05.2015).

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ferdinandshof sind im Geltungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich davon grenzt unmittelbar ein sonstiges Sondergebiet Handel an. (siehe Abbildung 1)

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans



Das vorhandene Bestandsgebiet hat eine sehr viel größere Ausdehnung als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es reicht im Osten, wo auch der Geltungsbereich liegt, bis an den Siedlungsrand, wird im Norden durch die Pasewalker Straße begrenzt und reicht im Westen bis an die Friedrichstraße. Teile des Friedrich-Ludwig-Jahn-Weges und der Gartenstraße liegen ebenfalls in dem Mischgebiet. Neben der Wohnbebauung, die im östlichen Teil der Pasewalker Straße (Nr. 7-27, im Mischgebiet nur ungerade Nummern sowie Friedrichstraße 32 und 47-51) die einzige vorhandene Nutzung ist, gibt es in dem Gebiet die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Haustechnik Frank Matthes (Fachhandel für Heizung & Sanitär), sowie die Metallbau Muskowitz GmbH, Elektroinstallation Krause GmbH, die Schule zur individuellen Lebensbewältigung (Schule mit dem Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“), mehrere Kfz-Werkstätten, verschiedene kleine Bauunternehmen, Frank Plogsties „Rund ums Haus Service“ (Sitz Altwigshagen; unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans), einen Antiquitätenhändler mit Werkstatt, eine Ferienwohnung, eine Physiotherapiepraxis, die Rettungswache des DRK, mehrere Dienstleistungsanbieter wie Kosmetik und Fußpflege, auch hauswirtschaftliche Dienstleistung, ein Lektorat, die Praxis für Energiearbeit Regina Reinholz und ein Ingenieurbüro für Elektrotechnik.

4.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ferdinandshof hat keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist eine Wiedernutzbarmachung und Strukturveränderung für die Errichtung von Reihenhäusern für altersgerechtes Wohnen. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Zusätzlich zur Wohnbebauung ist ein Res-

taurant oder eine Gemeinschaftseinrichtung, die auch der Betreuung der Bewohner dienen kann, in die Planung zu integrieren.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer gewachsenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird das gemischt genutzte Bestandsgebiet für den kleinen Teilbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) gesichert. Nördlich angrenzend befindet sich in einer Sondergebietsfläche das EKZ Wiesenperle (Netto, Getränkeland, Lila Heimatbäcker und Connys Hauswaren). Die Haus-technik F. Matthes (Fachhandel für Heizung & Sanitär), ein Futtermittelager des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Uwe Glodschei, eine Lagerhalle der Autolackiererei Matthee (Torgelow), das Lager des Imbissunternehmens Pommern Grill Eik Pieke und Frank Plogsties „Rund ums Haus Service“ sowie die Rettungswache des DRK grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die nächste Wohnbebauung befindet sich 70 m nordöstlich und 80 m nördlich des Geltungsbereiches. 135 m entfernt wurde ein ehemaliges Bürogebäude zu altersgerechten Wohnungen umgebaut.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohngebäuden (18 altersgerechte 1- und 2-Raum-Wohnungen mit ebenerdigem Wohnungszugang und rollstuhlgerechter Ausgestaltung der Wohnungen) geplant.

Am Standort des ehemaligen Restaurants „Zur Wiesenperle“ ist Ersatz für die Versorgungsfunktion vorgesehen.

Südlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich ein weiteres Baufeld für eine gewerbliche Nutzung. Aus Immissionsschutzgründen wurde für diesen kleinen Teil Wohnnutzung ausgeschlossen.

Da Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gleichrangig sind, kommt der gegenseitigen Rücksichtnahme hier besondere Bedeutung zu.

Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden besonders unverträglich sein können, sollen in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind, nicht zulässig sein.

6.1.2 Maß der Nutzung

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

Die Bebauung soll eingeschossig erfolgen. Es wurden unterschiedliche Grundflächen- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Dabei liegt die Grundflächenzahl für die Bereiche, wo gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, mit 0,6 an der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Mit den Grundflächenzahl 0,4 und 0,5 für die geplanten Wohnbereiche und den Geschossflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,5 wurden geringe bauliche Dichten festgesetzt, die unter der Obergrenze des § 17 BauNVO liegt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist sowohl offene Bebauung als auch abweichende Bebauung vorhanden. Es gibt einerseits halboffenen Bebauung und andererseits Gebäudelängen bis über 100 m.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden offene und abweichende Bauweisen festgesetzt.

Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen. Das westliche und das nördliche Baufenster haben eine Länge von unter 50 m, so dass hier offene Bauweise festgesetzt wurde. Die drei Gebäude, die giebelseitig zur Pasewalker Straße stehen, haben Längen von über 50 m. Hier wurde die abweichende Bauweise a1 festgesetzt, die Gebäudelängen bis zu 72 m zulässt.

6.1.4 Stellplätze und Garagen

Östlich des ehemaligen Restaurants „Zur Wiesenperle“ gibt es einen Parkplatz mit 16 Stellplätzen, der den Bedarf des Restaurants abdeckte. Da dieser Parkplatz eine Grundlage der Schallimmissionsuntersuchung war, darf die künftige Nutzung keinen größeren Stellplatz haben.

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Gemeinde Ferdinandshof hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes zur Bundesstraße erfolgt über einen ausgebauten Verkehrsknoten bei km 2.353 im Abschnitt 080 linksseitig. Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt weiter über die Pasewalker Straße, die hier eine Stichstraße ist. Im Norden des Geltungsbereiches hat die Pasewalker Straße, eine Gemeindestraße, eine Zufahrt zur Bundesstraße B 109, die die Ortslage im Osten begrenzt. Auf der anderen Seite dieser Kreuzung führt die Kreisstraße K 73 VG nach Aschersleben, einem Ortsteil von Ferdinandshof. Die Kreuzung ist die südliche Zufahrt des Ortes Ferdinandshof von der Bundesstraße B 109. (siehe Abbildung 2)

Die Pasewalker Straße ist in einer Breite von 6,15 m mit Granitkleinpflaster befestigt. Auf der Westseite gibt es einen Entwässerungsgraben. Beidseitig der Fahrbahn stehen Bäume.

Abbildung 2: Ausdruck aus dem GeoPortal.MV



Im Anschluss an die Pasewalker Straße wird eine private Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die geplante Mischverkehrsfläche erhält einen Wendehammer. Neben der Erschließung der Wohnbebauung kann zukünftiger Lieferverkehr einer Nachfolgenutzung als Ersatz für das Restaurant „Zur Wiesenperle“ abgesichert werden.

Derzeit hat der Geltungsbereich zwei Grundstückszufahrten von der Pasewalker Straße; eine im Bereich des Parkplatzes des ehemaligen Restaurants „Zur Wiesenperle“ und die zweite weiter südlich als Zufahrt zu den westlich liegenden Hallen. Zukünftig ist eine neue Zufahrt erforderlich, die die Mischverkehrsfläche an die Pasewalker Straße anbindet. Zwischen Fahrbahnrand und Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Graben.

Im Süden bindet eine private Straße an die Pasewalker Straße an. Hier soll künftig die Zufahrt zu den hinterliegenden Hallen angebunden werden.

Die Ausbaubreite der Mischverkehrsfläche beträgt von der Pasewalker Straße bis zum Wendehammer 6 m und nach dem Wendehammer vor dem westlichen Wohnhaus und zur Anlieferung einer geplanten Versorgungseinrichtung als Ersatz für das Restaurant „Zur Wiesenperle“ 4 m. Die Ausbaubreite der Mischverkehrsfläche im Süden beträgt ebenfalls 6 m.

6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im Artenschutzfachbeitrag wurde geprüft, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten. Gegenstand der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Im Verlauf des Artenschutzfachbeitrages wurden Fledermausarten und Brutvögel näher betrachtet.

Für die oben aufgeführten Tierarten gilt die Einhaltung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der europäischen Vogelarten (alle im Plangebiet vorkommenden Arten) und Tierarten nach Anhang IV FFH-RL (Fledermäuse) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die ökologische Baubegleitung während des Gebäudeabrisses kam zu folgenden Ergebnissen:

„Mit der Untersuchung im Zuge der ökologischen Baubegleitung wurden vor dem Gebäudeabriss 8 Fledermausquartiere und 1 Vogelnest im Bereich der Drempelbleche des Verwaltungsgebäudes nachgewiesen, die durch den Gebäudeabriss verloren gingen. Welche Funktionen die Quartiere für Fledermäuse haben (Zwischenquartier, Paarungsquartier) bzw. welche Arten diese Bereiche besiedelten ist unklar. Bei diesen Fledermausquartieren handelte es sich nicht um Wochenstuben- oder Winterquartiere.“

Durch die Bauzeitenregelung und durch die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung besteht kein Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot).

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Fällungen und Abrissarbeiten sind im Winter unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

6.3.2 Ersatzmaßnahmen

Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten): Die nachgewiesenen 8 Fledermausquartiere und die 1 Vogelniststätte sind wie folgt zu ersetzen:

- Als Ersatzlebensstätten für den Verlust der Fledermausquartiere sind 3 Fledermaus-Wandschalen 2FE nach Schwegler und 2 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 1FHT nach Schwegler an die zukünftige Schallschutzwand anzubringen. Die Fledermaus-Universal-Sommerquartiere nach Schwegler integrieren verschiedene Quartierkammern mit unterschiedlichen räumlichen und klimatischen Eigenschaften und sind somit für verschiedene Fledermausarten und Quartiersfunktionen sehr gut geeignet. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person abzustimmen und zu dokumentieren.
- Der Verlust des Nistplatzes ist durch Nistkästen im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Für den Ersatz werden 2 Mauersegler-Nistkastenfamilie Typ Nr. 17 nach Schwegler oder vergleichbare künstliche Niststätten an die Schallschutzwand installiert. Diese Kästen werden auch von Sperlingen angenommen und sind daher auch für diese Vogelart sehr gut geeignet. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person abzustimmen und zu dokumentieren.
- Zur Kompensation des Eingriffes in das potenzielle Bruthabitat avifaunistischer Arten sind vier Schwarzkiefern zu pflanzen.
- Wegen ihrer Lage in den geplanten Baufeldern bzw. der privaten Verkehrsfläche mussten die Weide, drei Kiefern und die 7 Eschenahorne gefällt werden. In der Baugenehmigung (Az.: 06978-14-11) wurden Baumfällungen genehmigt. Die geschützten Bäume sind zu ersetzen. In der Planzeichnung sind 18 Standorte für anzupflanzende Bäume festgesetzt worden. Darunter sind die oben aufgeführten vier Schwarzkiefern.
- Ist bei der Bebauung des südlichen Baufeldes (Gewerbestandort) die Rodung der geschützten Lärche erforderlich, ist auf dem Grundstück Ersatz zu pflanzen.

6.4 Immissionsschutz

Von der Bundesstraße und dem nahegelegenen Kreuzungsbereich sowie der Pasewalker Straße gehen Emissionsbelastungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus. Die DORSCH-Consult Ingenieurgesellschaft GmbH hat die erforderliche Verkehrszählung durchgeführt. Im Ergebnis wurden insbesondere nachts überdurchschnittlich hohe Schwerverkehrsanteile von bis zu 31 % festgestellt. Der Umweltsachverständige Dr. Torsten Lober hat die Immissionsbelastung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bewertet und die notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen vorgeschlagen (siehe Anlage 3), um die DIN 18005, Teil 1 einzuhalten. In die Betrachtung wurden auch Emissionen der umgebenden Gewerbebetriebe einbezogen.

Nach DIN 18005, Teil 1, Anhang 3 sind folgende Orientierungswerte bei Mischgebieten festgelegt:

tags: 60 dB (A)
nachts: 50 dB (A) [Verkehr] bzw. 45 dB(A) [gewerbliche Geräusche].

Dr. Lober hat in der Schallimmissionsuntersuchung festgestellt: *„Es werden Beurteilungspegel bis über 60 dB(A) am Tage und bis zu 55 dB(A) in der Nacht im östlichen Teil der Baufelder festgestellt. Somit werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Ursachenanalyse zeigt primär die Bundesstraße und, zu einem nicht unerheblichen Anteil, die Pasewalker Straße als Schallquelle dieser Belastung*

... sind nunmehr zwei 4 m hohe Lärmschutzwände westlich der Pasewalker Straße vorgesehen. ...

Es ist erkennbar, dass dadurch der Orientierungswert Tag von 60 dB(A) eingehalten ist. Der Orientierungswert Nacht von 50 dB(A) ist in den nördlichen Baufeldern auch in weiten Bereichen eingehalten. Die geringen Überschreitungen im mittleren Baufeld (Anlage 5) sind in diesem Falle tolerierbar, da eine geschlossene eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, die durch die Eigenabschirmung der zukünftigen Gebäude eine Reduzierung der Schallimmissionen an den Fenstern der Gebäude bewirken wird. In den Anlagen 6 und 7 ist dieser Effekt für eine beispielhafte Gebäudekonfiguration dargestellt.

Da im südlichen Baufeld Wohnnutzung ausgeschlossen wurde, ist die nächtliche Überschreitung dort ohne Belang....

Gewerbe ...

Es ist zu erkennen, dass es am Tage keine Überschreitung der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte gibt. In der Nacht wird durch den angesetzten Fahrzeugverkehr zu den Lagenhallen eine Überschreitung des Orientierungswertes von 50 dB(A) im südlichen Baufeld bewirkt. ...

Es wird weiterhin erkennbar, dass die angenommenen vier PKW-Ausparkvorgänge von 22-23 Uhr auf dem Parkplatz der Wiesenperle zu Schallimmissionen im benachbarten Baufeld führen, die knapp unter 45 dB(A) liegen. Hieraus kann geschlussfolgert werden, dass ein Betrieb der Gaststätte bis 22 Uhr oder später auf Grund der dann noch hinzukommenden Gäste-PKW zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führen würde. Soweit eine Beschränkung der Öffnungszeiten im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, wird ein begleitender städtebaulicher Vertrag vorgeschlagen.“

Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger und wurde als Hinweis in den Text (Teil B) aufgenommen.

6.5 Kennzeichnungen

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald teilt in seiner Stellungnahme vom 04.06.2015 mit:

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Baumschutz

Nach § 18 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Boden, gesetzlich geschützt. Dies sind im Geltungsbereich eine Kiefer, eine Fichte und eine Lärche innerhalb der Bauflächen.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

6.7.2 Brandschutz

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 11.02.2002, haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundsatz) zu sichern.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

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

Die nördliche Mischverkehrsfläche von der Pasewalker Straße bis zum Wendehammer und der Wendehammer sind als Zufahrt und Wendemöglichkeit für den Einsatz der Feuerwehr erforderlich. Der Wendehammer kann auch als Bewegungsfläche für die Feuerwehr genutzt werden.

Die erforderliche Kennzeichnung ist mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.

6.7.3 Wasserwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der unteren Wasserbehörde entsprechend § 20 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) anzuzeigen.

6.7.4 Straßenverkehrsamt

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

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

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.

6.7.5 Abfallentsorgung

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

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

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

6.7.6 Abfallentsorgung

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

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), zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültige Fassung, sind zu beachten.

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

6.7.7 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern führt in seiner Stellungnahme vom 19.06.2014 aus:

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.“

6.7.8 Telekommunikationslinie

Am Ostrand der Baugrundstücke westlich der Pasewalker Straße befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom. Das Kabel liegt zwischen Grundstücksgrenze und Baufenster.

6.7.9 Niederspannungsstromkabel

Am Ostrand der Baugrundstücke westlich der Pasewalker Straße befindet sich eine Stromleitung der E.DIS AG. Das Kabel liegt zwischen Grundstücksgrenze und Baufenster.

Die E.DIS bittet in der Stellungnahme vom 17.06.2014 um Berücksichtigung ihres Anlagebestandes bei der Ausführungsplanung.

6.7.10 Bauordnung

Brandwände

Für Gebäude mit einer Länge > 40 m ist der § 30 Abs. 2 Punkt 2 LBauO MV – Brandwände zu beachten.

Abstandflächen

Die festgesetzte Lärmschutzwand erzeugt Abstandsflächen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes unterliegt sie der Genehmigungsfreistellung des § 62 LBauO M-V. Bei voller Ausnutzung des festgesetzten Baufeldes durch Gebäude kommt es zu einer Überdeckung von Abstandsflächen, aus der sich ein Abweichungsantrag an die untere Bauaufsicht des Landkreises ergibt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die leerstehenden Gebäude wurden im 1. Halbjahr 2015 abgebrochen. Die Wohngebäude für altersgerechtes Wohnen können errichtet werden. Voraussetzung ist die Realisierung der Lärmschutzwand. Es besteht die Möglichkeit im südlichen Bereich einen Gewerbebetrieb zu errichten.

7.2 Verkehr

Die für die geplante Bebauung notwendige Erschließung wird als private Mischverkehrsfläche hergestellt. Die vorhandene Erschließung der westlichen Hallen wird verlegt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante eingeschossige Bebauung werden 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h benötigt.

Im Planbereich ist die Löschwasserversorgung durch einen Flachspiegelbrunnen sichergestellt. Dieser befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches in der Pasewalker Straße auf dem Seitenstreifen neben der Zufahrtsstraße zur DRK-Rettungswache. Der Brunnen wurde 2014 neu installiert, überprüft und ist voll funktionsfähig.

Weiterhin würde im Brandfall einer der Hydranten in der Pasewalker Straße verwendet werden, darf aber in der Löschwasservorhaltung nicht mit berechnet werden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

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

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls versickert werden. Nachbargrundstücke dürfen dabei nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Elektroenergie

Ein Niederspannungsstromkabel der E.DIS AG verläuft im Osten über die Baugrundstücke. Da es außerhalb der Baufenster liegt, bedingt der Bebauungsplan keine Umverlegung der Anlage der E.DIS AG.

Die E.DIS AG teilt in ihrer Stellungnahme vom 17.06.2014 mit:

„Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.“

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

Um konkrete Aussagen zu treffen benötigt die E.DIS AG Bauanträge.

Telekommunikation

Eine Telekommunikationslinie der Telekom verläuft im Osten über die Baugrundstücke. Da sie außerhalb der Baufenster liegt, bedingt der Bebauungsplan keine Umverlegung der vertraglich gesicherten Anlage der Telekom.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 03.07.2014 mit:
„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem ... Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

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

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

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

7.4 Natur und Umwelt

Für die abzubrechenden Gebäude wurde eine ökologische Baubegleitung beauftragt. Für den Verlust von Fledermausquartieren und eines Nistplatzes ist Ersatz zu schaffen.

Zur Kompensation des Eingriffs in das potenzielle Bruthabitat avifaunistischer Arten sind vier Schwarzkiefern zu pflanzen.

Die 12 zu fällenden geschützten Bäume sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

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

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

Der Nachweis ist erbracht, wenn die überbauten Flurstücke in einem Grundbuch und unter einer laufenden Nummer stehen. Die Ferdinandshofer Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft hat die Vereinigung Ihrer Flurstücke im Geltungsbereich beantragt.

Ansonsten sind für die überbauten Flurstücke Vereinigungsbaulasten erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Mischgebiet	7.455 m ²	83,5 %
Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung	1.473 m ²	16,5 %
Gesamt	8.928 m²	100 %

Ferdinandshof, *26.06.2015*

[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister



Anlage 1 **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

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.

Der Erhalt der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes kann im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gesichert werden. Mit der Baugenehmigung zum Abbruch wurden bereits Fällgenehmigungen erteilt und zwischenzeitlich auch realisiert. Gefällt wurden die Weide, die 7 Eschenahorne und eine Kiefer. Mit der Änderung des Bebauungsplans (Lärmschutzwand statt Lärmschutzwahl) ergaben sich Änderungen bei den Bäumen. Die Kastanien in der Pasewalker Straße werden nicht mehr beeinträchtigt. Die geschützte Lärche auf dem südlichen Baugrundstück steht ebenfalls noch. Hier ist im Zuge der Baugenehmigung zu klären, ob der Baum weg muss oder erhalten werden kann. Gegebenenfalls ist entsprechend auszugleichen.

Durch die Beseitigung einiger Koniferen und zweier Kiefern sind zur Kompensation des Eingriffes in das potenzielle Bruthabitat avifaunistischer Arten vier Schwarzkiefern zu pflanzen. Sie können über multifunktionale Kompensation ausgeglichen werden.

Ausgleich für den Baumverlust

Bäume mit einem Stammumfang von ≥ 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Boden, sind bei Rodung nach dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 zu ersetzen. Der Kompensationsbedarf ermittelt sich nach Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses in Abhängigkeit des Stammumfangs wie in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
100 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Die Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von ≥ 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Boden, ist für das Plangebiet in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Ermittlung erforderlicher Ersatzbäume gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Anzahl	Art	Stammumfang in cm	Kompensation im Verhältnis	Anzahl Ersatzbäume (16-18 cm)
1	Weide	377	1:3	3
1	Kiefer	188	1:2	2
1	Eschenahorn	188	1:2	2
2	Eschenahorn	157	1:2	4
3	Kiefer	126	1:1	3
4	Eschenahorn	126	1:1	4
12			gesamt	18

Drei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (eine Kiefer und eine Fichte sowie die Lärche im südlichen Bau Feld) werden erhalten.

Die Pappelgruppen im Süden wurden nicht zum Erhalt festgesetzt.

Kompensationsmaßnahme

Das Kompensationserfordernis von 18 Ersatzbäumen soll durch Anpflanzung von 18 Bäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden. Hierfür sind standorttypische Bäume zu verwenden. Wegen der Kompensation des Eingriffs in das potenzielle Bruthabitat sind dabei mindestens 4 Schwarzkiefern zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzliste

Lateinischer Name	Deutscher Name
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Gemeine Birke

Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ aufweisen.