

Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im Ortsteil Holländerei

Begründung

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf

Oktober 2022

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit
dem Vorhabenträger

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
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	7
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	8
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5.	PLANINHALT	9
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	9
5.1.1	Art der Nutzung	9
5.1.2	Maß der Nutzung	9
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
5.2	Verkehrsflächen	10
5.3	Grünflächen	10
5.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	10
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	10
5.4.2	Kompensationsmaßnahmen	11
5.5	Gestaltungsregelungen	11
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	11
5.6.1	Europäisches Vogelschutzgebiet	11
5.6.2	Naturpark	11
5.7	Hinweise	11
5.7.1	Bodendenkmale	11
5.7.2	Waldabstand	12
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
6.1	Verkehr	12
6.2	Ver- und Entsorgung	12
6.3	Natur und Umwelt	13
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	13
6.5	Kosten und Finanzierung	13
7.	FLÄCHENVERTEILUNG	13

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das circa 1 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 66/8 und 66/16 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Torgelow-Holländerei. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Holländerei. Der Süden und Südosten des Geltungsbereichs wird von Waldfläche begrenzt und östliche Seite von Ackerfläche. Im Norden grenzt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Gehölze und Ackerfläche (Flurstück 38),
- im Osten: durch Ackerfläche und Wald (Flurstück 66/16)
- im Süden: durch ein Feldgehölz (Flurstück 66/16) und
- im Westen: durch die Straße Holländerei (Flurstücke 37/3 und 66/9).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das derzeit unbebaute Gebiet für den Wohnungsbau (ca. 9 Grundstücke) zur Verfügung zu stellen.

Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow entsprochen werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da das geplante Wohngebiet zwar im Außenbereich liegt, aber an Wohnbauflächen angrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 1 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $8.136 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.441 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig im SPA (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)). Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet nach Artenaufnahmen erstellt.

Das nächstgelegene das GGB-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ (DE 2350-303; Arten: Biber, Fischotter, Steinbeißer, Bitterling) ist vom Standort 250 m entfernt. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese kommt für beide Natura 2000-Gebiete zu dem Ergebnis: *„Die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“*

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

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

Nach § 13a 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.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 07/2022 am 15.07.2022 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 21.07.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt. Mit Schreiben vom 06.09.2022 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der Stadt Torgelow die Ziele der Raumordnung mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Bürger konnten sich vom 25.07.2022 bis zum 05.08.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme bei der Stadtverwaltung ein.

Änderung des Plangeltungsbereichs und Auslegungsbeschluss

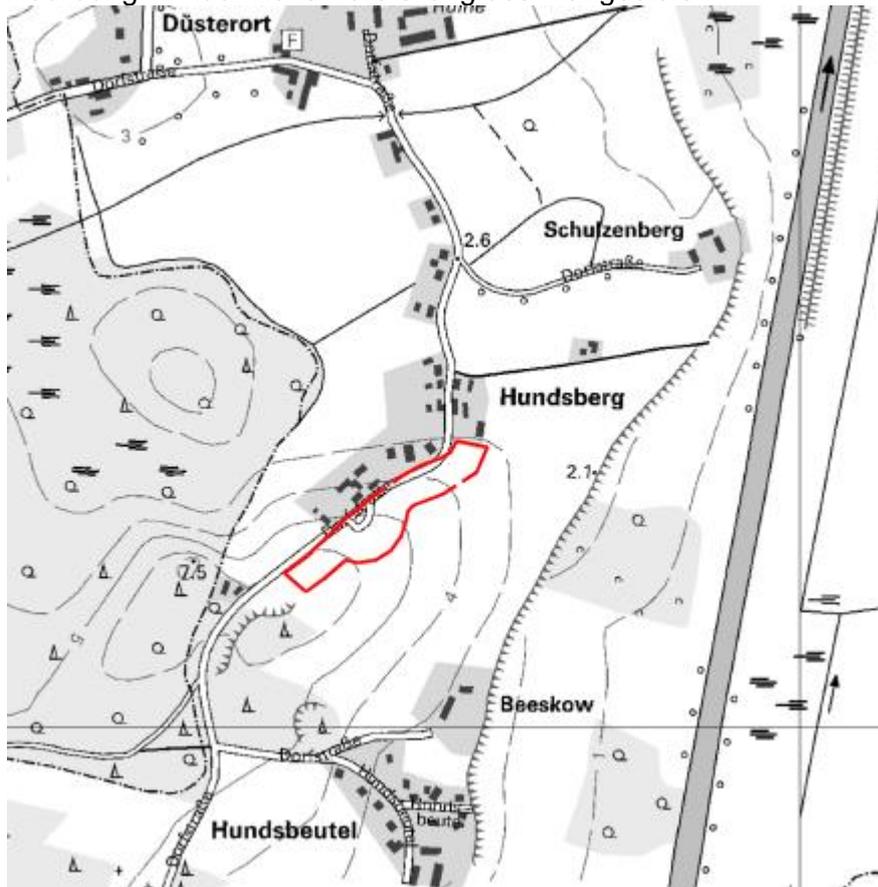
Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde in die Abwägung einbezogen. Der Plangeltungsbereich wurde um die Grünfläche im Südwesten, die im Waldabstand liegt, reduziert. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 07.12.2022 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ befindet sich im Süden des Wohnbereiches Hundsberg im Ortsteil Holländerei, westlich der Uecker und östlich am Siedlungsrand.

Abbildung 1: Räumliche Darstellung des Plangebiets



3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird im Moment landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt im Westen und Norden an Wohnbauflächen an.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straße Holländerei, die im Westen den Plangeltungsbereich tangiert, erschlossen. Die Buswendeschleife und die Haltestelle sowie Straßennebenanlagen befinden sich im Plangeltungsbereich.

In der ausgebauten Straße am Plangebietsrand sind Versorgungsleitungen vorhanden. Im Bereich der Buswendeschleife ist die Sirene auf einem Mast installiert.

3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich befindet sich teilweise im SPA 12 „Ueckermünder Heide“ und vollständig in dem NP 6 „Am Stettiner Haff“.

Der Plangeltungsbereich größtenteils besteht aus Intensivacker. Am Südrand und im Bereich der Bushaltestelle sind Gehölze vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Straßenflurstück ist Eigentum der Stadt Torgelow. Und Das Flurstück des Geltungsbereichs befindet sich in Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ liegt im Außenbereich südlich von Hundsberg im Ortsteil Holländerei. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzung der Ackerflächen für den Eigenheimbau ist nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Torgelow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem Ländlichen Gestaltungsraum und ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Teile des Gemeindegebietes

gehören zu großen militärischen Anlagen, sind Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus. Torgelow ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen.

Im Programmsatz 4.1 (5) ist der Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist. Der Programmsatz 4.2 (2) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der zentralen Orte auf den Eigenbedarf zu beschränken.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Das Grundzentrum Torgelow nimmt ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahr. 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.“

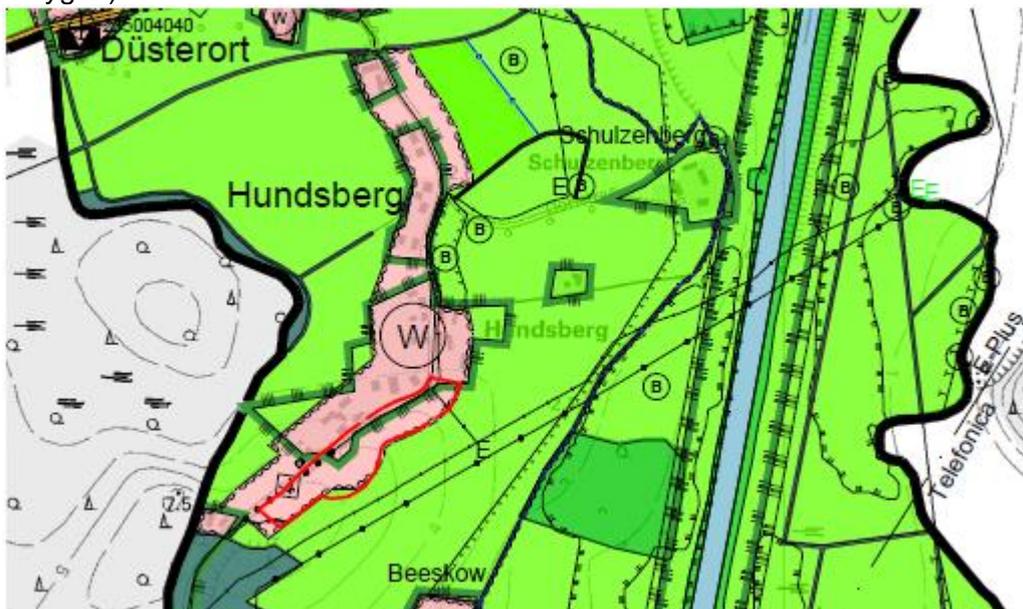
In den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.09.2022 wurde die Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Torgelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.08.1995 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 5. Änderung geändert, die mit Ablauf des 15.06.2018 wirksam geworden ist und mit dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Holländerei ergänzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Westen und Norden an Wohnbauflächen an. Im Süden ist Waldfläche dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (der Plangeltungsbereich ist das rote Polygon)



4.4 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für das neue Wohngebiet im Süden von Hundsberg. Die Errichtung des Wohngebiets entspricht dem landesplanerischen Ziel der Sicherung des örtlichen Bedarfs.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.
Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

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

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

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

6.1.2 Maß der Nutzung

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

Die Grundflächenzahl der umgebenden Wohnbebauung liegt unter 0,2. Die Stadt Torgelow setzt im Plangeltungsbereich mit einer GRZ von 0,3 den Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete fest.

Im Umgebungsbereich ist ausschließlich eingeschossige Bebauung vorhanden.

Im Geltungsbereich ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 begrenzt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf. Die Baugrenze hält zu den Verkehrsflächen 4 m und der Geltungsbereichsgrenze 3 m Abstand. Dies schränkt die Lage der Wohngebäude so wenig wie möglich ein.

5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtliche Straße Holländerei. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine Buswendeschleife mit Bushaltestelle.

Entlang der Straße, auf dem Flurstück 66/8, Flur 2 der Gemarkung Torgelow-Holländerei verläuft eine unterbrochene Entwässerungsmulde. Diese ist notwendig, um das anfallende Regenwasser vom befestigten Straßengrundstück in die Nebenanlagen abzuleiten.

Für die Wohnbebauung müssen von der Straße zu den Grundstücken Zuwegungen geschaffen werden. Diese müssen, für einen Teil der Grundstücke, zwangsweise über die Entwässerungsmulden erfolgen. Bei der Ausführung ist sicherzustellen, dass die Mulden ihre Funktion weiterhin erfüllen. Dies ist gesichert, wenn die Zufahrten zum Beispiel mit Durchlässen oder gepflasterte Absenkungen versehen werden. Entsprechende Regelungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Im Bereich der Bushaltestelle wurden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

5.3 Grünflächen

Im Plangeltungsbereich wurden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Eine öffentliche Verkehrsfläche ist die Grüninsel im Innenbereich der Buswendeschleife; Zweckbestimmung ist Verkehrsgrün.

Das Feldgehölz am Südrand wurde als private Grünfläche festgesetzt.

5.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Die im Plangeltungsbereich aufgewachsenen Gehölze wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf geschützte Arten auswirken. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu ergreifen.

5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bereiche der Baugrube und der Auffahrt manuell, mit Balkenmäher, mit 10 cm Bodenabstand, unter manueller Verbringung des Mahdgutes in die Randbereiche, zu mähen.
- V2 Ab dem auf V1 folgenden 01. März sind die Bauarbeiten zu beginnen und ununterbrochen fortzusetzen.
- V3 Zur Suche und Verbringung der Zauneidechsen von der Baufläche in Habitate des Umlands ist eine fachkundige Person zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, diesen an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

5.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen wirken dem laut § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG definierten Schädigungsstatbestand der **Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** entgegen.

M1 Der Eingriff in die Habitatfunktion kann mit Kauf von 4.680 Ökopunkten (0,56 KFÄ/m² Grundstücksfläche) ersetzt werden. Diese sind in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Hierfür steht folgendes Ökokonto zur Verfügung: VG 027 „Anlage von Mager- und Streuobstwiesen bei Wangelkow“ Kontakt Markus Ingold, Caroline Remy 0176/20454960 oder 0176/81085798.

5.5 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindestdachneigung 15 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben, aber ein Spielraum für die Ausbildung der Dachformen erhalten, da diese nicht eingeschränkt wurden.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

5.6.1 Europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig im SPA (Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide). Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese kommt für beide Natura 2000-Gebiete zu dem Ergebnis: „Die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

5.6.2 Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff“.

5.7 Hinweise

5.7.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

5.7.2 Waldabstand

Südwestlich des Plangeltungsbereichs befindet sich Wald. Der Waldabstand, der nicht bebaut werden darf, ragt im Südwesten in den Plangeltungsbereich hinein.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Die vorhandene örtliche Straße Holländerei erschließt den Plangeltungsbereich. Veränderungen sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Die Abwasserentsorgung muss individuell gelöst werden.

Niederschlagswasser

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

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die vorhandene Löschwassermenge am Standort entspricht dem Bedarf.

Stromversorgung

Telekommunikationslinien

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

6.3 Natur und Umwelt

Wegen des Verfahrens nach § 13b BauGB ist keine Kompensation für die Flächenversiegelung erforderlich. Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergaben sind umzusetzen.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

6.5 Kosten und Finanzierung

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

7. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	8.136 m ²	79 %
Verkehrsflächen	1.479 m ²	14 %
Grünflächen	686 m ²	7 %
Gesamt	10.313 m²	100 %

Torgelow,

Die Bürgermeisterin

Siegel