

Stadt Seebad Ueckermünde

Bebauungsplan Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“

Begründung

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand:

April 2024

Auftraggeber:

Stadt Seebad Ueckermünde
Der Bürgermeister
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

Im Einvernehmen mit
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	10
3.4	Natur und Umwelt	10
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	11
4.3	Flächennutzungsplan	11
5.	PLANKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.	PLANINHALT	13
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	13
6.1.1	Art der Nutzung	13
6.1.2	Maß der Nutzung.....	13
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
6.1.4	Nebenanlagen	14
6.2	Verkehrsflächen	14
6.3	Klimaschutz	14
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	14
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	15
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
6.6	Immissionsschutz	16
6.7	Hinweise	16
6.7.1	Grenznaher Raum	16
6.7.2	Genehmigter Wertstoffhof	17
6.7.3	Kampfmittelgefahren	18
6.7.4	Untere Verkehrsbehörde.....	18
6.7.5	Abfallwirtschaft/Altlasten	19
6.7.6	Untere Wasserbehörde	19
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
7.2	Verkehr	20
7.3	Ver- und Entsorgung	20
7.4	Natur und Umwelt	21
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	21

7.6	Kosten und Finanzierung	21
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	22

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,7 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 425/1 teilweise, 426 teilweise, 429/4 teilweise, 429/10, 429/7 teilweise, 429/12 und 431/6 teilweise der Flur 2, Gemarkung Ueckermünde. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Feldstraße, eine örtliche Straße. Im Norden, Osten, Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an. Im Osten und Süden befinden sich Dauerkleingärten und Gärten der Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Feldstraße und Wohnbebauung (Feldstraße 10c, 11a, 11c, 13 und 14a) (Flurstücke 424, 425/1, 426, 427, 428, 429/4, 429/7 und 431/6),
- im Osten: durch Wohnbebauung (Feldstraße 11, 11a, 11c und 13), Dauerkleingärten und einem Garten (Flurstücke 422, 426, 429/4, 429/7 und 429/9),
- im Süden: durch Wohnbebauung (Feldstraße 10d) und Gärten (Flurstücke 425/1, 426, 403/1 und 431/7),
- im Westen: durch die Feldstraße und Wohnbebauung (Feldstraße 10, 10a, 10b, 10c, 10d, 11, 11b, 11c und 14a) und einem Garten (Flurstücke 425/1, 429/4, 429/9, 429/11, 431/2, 431/4, 431/5, 431/6, 431/7, 431/8 und 431/16).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Vorhabenträger beabsichtigen, die derzeit untergenutzten Grundstücke für weitere Wohnbebauung zu nutzen.

Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen in Ueckermünde entsprochen werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich um eine Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten durch eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe handelt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,7 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $6.857 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.057 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2350-303 Uecker von Torgelow bis zur Mündung; Arten: Europäische Biber, Steinbeißer, Fischotter und Bitterling) ist vom Standort 1,3 km entfernt. Das Plangebiet beinhaltet keine Lebensräume für die geschützten Arten des FFH-Gebietes. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

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 über 850 m. Aufgrund der großen Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben.

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

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

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

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 10/22 am 21.10.2022 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.01.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 30.01.2023, 22.11.2023 und 06.02.2024 mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.11.2022 bis 15.11.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Änderung des Plangeltungsbereichs, Auslegungsbeschluss

Wegen Uneinigkeit der Vorhabenträger bezüglich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte muss der Plangeltungsbereich verändert werden. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 29.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2023 bis zum 04.09.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung am 21.07.2023 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 07/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Seebad Ueckermünde unter www.ueckermuende.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Bis zum 08.09.2023 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung ein.

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

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2023. Bis zum 29.09.2023 gingen 16 Behördenstellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Umstellung der Rechtsgrundlage, Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Im Ergebnis ist für alle Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollen und sich noch im Verfahren befinden, das Regelverfahren anzuwenden. Im konkreten Fall kann auf das Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt werden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ Stand 10/2023 und die Begründung wurden von der Stadtvertretung der Stadt Ueckermünde am 07.12.2023 als Grundlage für die erneute Auslegung und Behördenbeteiligung gebilligt.

Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 29.01.2024 bis zum 04.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Ueckermünde veröffentlicht und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Zusätzlich konnten die Unterlagen in der Zeit im Rathaus eingesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.01.2024 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 01/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Seebad Ueckermünde unter www.ueckermuende.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2024. Bis zum 04.03.2024 gingen 6 Behördenstellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Änderung Entwurf und Betroffenenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 3 jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Im Westen wurde ein Teil als urbanes Gebiet ausgewiesen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurden mit Schreiben vom 22.03.2024 die Betroffenen beteiligt. Bis zum 17.04.2023 gingen in der Stadtverwaltung die abgeforderten 3 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ein sowie die beiden Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird redaktionell ergänzt.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der Betroffenen Behörden wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung von 04/2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Flächennutzungsplan wurde berichtigt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ befindet sich im Osten von Ueckermünde östlich der Bahnstrecke und südlich der Belliner Straße und nordöstlich der Oststraße.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist nur teilweise bebaut und wird hauptsächlich als Freifläche der Wohngrundstücke genutzt. Er grenzt im Osten und Norden und teilweise auch Westen an Wohnbauflächen an. Im Süden und Westen grenzen Gärten an.

Im Bereich einer neu zu schaffenden Zufahrt steht ein Nebengebäude.

Ca. 30 m (hier der die Geltungsbereichsgrenze mit dem Wegerecht; das westlichste Baufenster ist 52-53 m vom Gewerbebetrieb entfernt) westlich befindet sich ein Entsorgungsunternehmen mit Recyclinghof.

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 04.09.2022

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Feldstraße, eine örtliche Straße, erschlossen. Ergänzt wird das System durch private Stichwege, die die Wohngebäude in zweiter und dritter Reihe erschließen.

In der Feldstraße sind die erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden. Nördlich und östlich des Plangeltungsbereichs, liegen in der Feldstraße Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanalisation. Die Feldstraße 10e, 13 und 14 sind direkt angeschlossen. Die Anschlüsse für die übrigen bestehenden Gebäude befinden sich auf den privaten Wegen. In der Feldstraße und den privaten Verkehrsflächen sind Niederspannungsstromkabel und Niederdruckgasleitungen vorhanden. Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden sich in der Feldstraße und in den privaten Verkehrsflächen.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. In den Gärten sind Gehölze (hauptsächlich Obstgehölze) und artenarmer Zierrasen vorhanden. Es gibt auch andere Gehölze wie Hecken, Sträucher und Einzelbäume. Darunter eine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Walnuss.

Im Plangebiet befinden sich keine natürliches Oberflächengewässer. Es sind zwei Zierteiche vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser. Die kleinklimatischen Bedingungen sind durch die Siedlungslage und Gehölze geprägt.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs liegen im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ liegt im Innenbereich der Stadt Seebad Ueckermünde. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die geplante Wohnbebauung ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Ueckermünde als Mittelzentrum festgelegt. Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Der Vorrang der Innenentwicklung ist umzusetzen. Der Programmsatz 4.2 (1) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Ueckermünde als Mittelzentrum 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.“

Die Stadt Ueckermünde liegt gemäß RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum. Der Programmsatz 3.1.3 (6) lautet: *„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“*

Der Bereich des Wohngebietes an der Feldstraße am Siedlungsrand von Ueckermünde eignet sich mit seiner kleinteiligen Struktur nicht für eine touristische Entwicklung. Standorte für diese Entwicklungen befinden sich in Haffnähe.

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 30.01.2023 und 22.11.2023 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. B-51 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

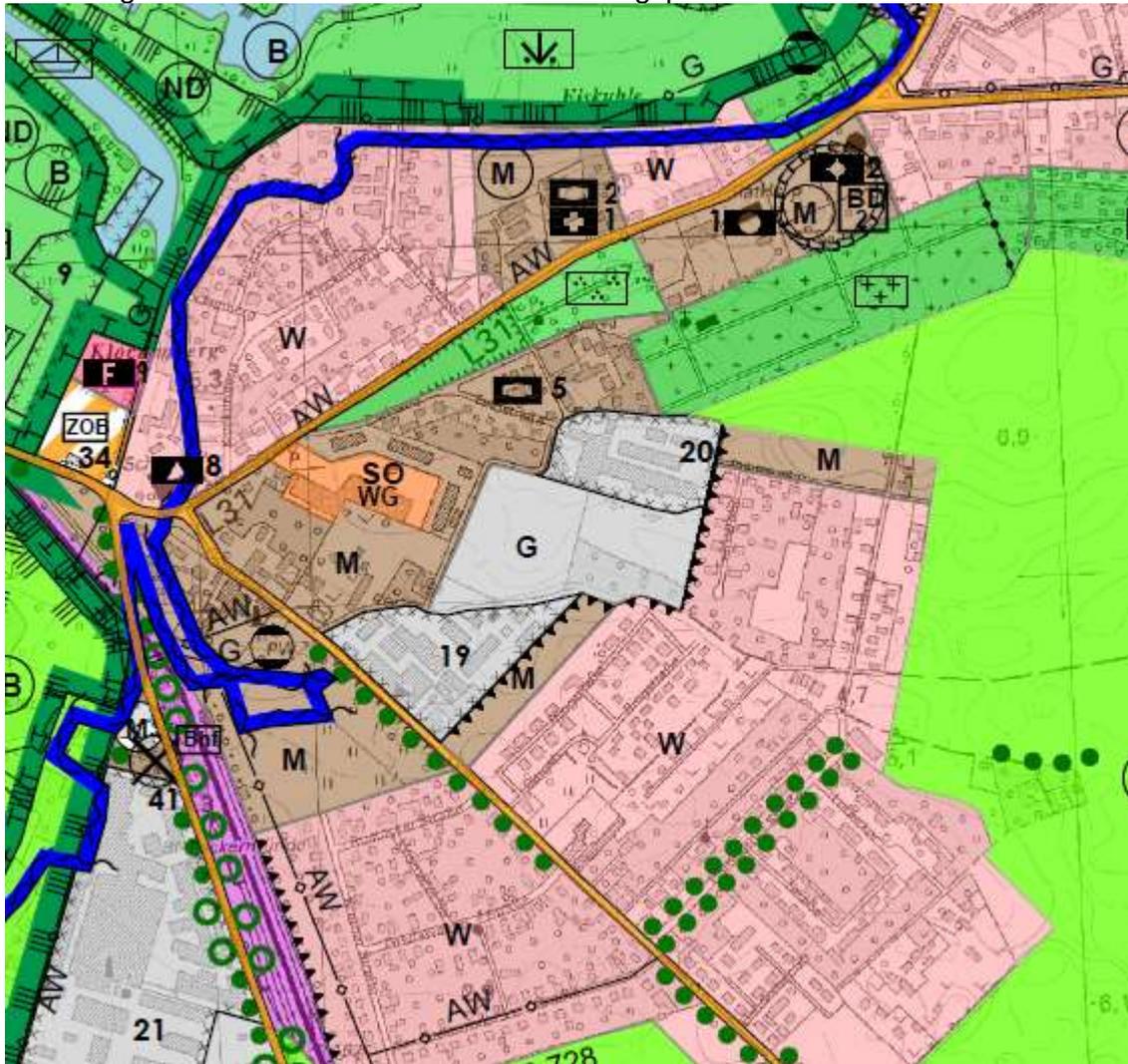
4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ueckermünde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 30.05.2006 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 3. Änderung geändert, die mit Ablauf des 12.07.2019 wirksam geworden ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-51 „Wohnen an der Feldstraße“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Planbereich wird im Norden von gemischten Bauflächen begrenzt und im Osten, Süden und Westen grenzen Wohnbauflächen an.

Weiter westlich liegen gewerbliche Bauflächen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, die nur gering bebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Ueckermünde ist derzeit hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 6 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden. Zielstellung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Durch die Änderung der westlichen Teilfläche in urbanes Gebiet, entspricht der Bebauungsplan nur teilweise Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Dazu gehören auch Ferienwohnungen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen müssen schon wegen der beengten Erschließungssituation hier ausgeschlossen werden.

Aus Immissionsschutzgründen wird im Westen ein urbanes Gebiet nach § 6a der BauNVO festgesetzt. Hier können die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau tags 55 dB für allgemeine Wohngebiete wegen des über 50 m entfernten Betriebes nicht sicher nachgewiesen werden.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die umgebende Wohnnutzung hier auszuschließen.

Tankstellen müssen schon wegen der beengten Erschließungssituation hier ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten müssen ausgeschlossen werden wegen ihres Beeinträchtigungspotenzials für die umgebende Wohnnutzung.

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Ferienwohnungen sind nur zulässig, wenn sie der auf dem Grundstück vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur zulässig, wenn sie der auf dem Grundstück vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Dementsprechend sind keine größeren Beherbergungsbetriebe oder alleinigen Beherbergungsbetriebe zulässig, was dem Schutz der Wohnnutzung dient. Hingegen können Ferienwohnungen zugelassen werden, wenn sie sich der Hauptnutzung z. B. Wohnen unterordnen.

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Auch diese Einschränkung dient dem Schutz der Wohnruhe.

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Damit wird sichergestellt, dass die Gewerbebetriebe die benachbarte Wohnbebauung nicht unzulässig beeinträchtigen.

6.1.2 Maß der Nutzung

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

Die festgesetzten Grundflächenzahlen 0,3 liegen unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Sie sind sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für das urbane Gebiet gleich festgesetzt.

Im Umgebungsbereich ist meist eingeschossige Bebauung vorhanden in der Feldstraße, zwei Vollgeschosse gibt es nur als Ausnahme.

Im Geltungsbereich ist bis auf ein Grundstück nur Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig.

Um sicher zu stellen, dass das zweigeschossige Gebäude kein „Ausreißer“ wird, wurde auch die Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe des Gebäudes (Firsthöhe) wird auf ca. 9 m über Gelände beschränkt. Dies bedeutet, dass ein eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach errichtet werden kann und ein zweigeschossiges Gebäude nur ein flachgeneigtes Dach erhalten kann, damit die Höhe eingehalten wird.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise prägend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen halten 3 m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze.

6.1.4 Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Stadt Seebad Ueckermünde hat eine Stellplatzsatzung, die seit dem 17.07.2015 wirksam ist und die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach folgenden Vorgaben:

- 1 Stellplatz je Wohnung.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Feldstraße, eine Gemeindestraße.

Ergänzt wird die Erschließung durch private Verkehrsflächen, die den Planbereich im Inneren erschließen. Da diese ausschließlich der inneren Erschließung der Wohnanlage dienen und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen müssen, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben.

6.3 Klimaschutz

Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Ueckermünde stellt fest, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung einen Beitrag zu den übergeordneten Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) und dem Vorrang der Innenentwicklung leisten.

Es gibt keine Wärmeplanung für die für die Stadt Ueckermünde, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

Die Erhaltung bestehenden Gehölze und Festsetzung von Ersatzpflanzungen, dient auch der Schaffung schattiger Plätze in Dürreperioden, dem Schutz des Grundwassers und dem Schutz vor Starkregenereignissen.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der geschützte Baum und die Fichtenreihe am Südrand werden erhalten.

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

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Fällungen und Abrisse sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten von Gebäuden und vor Fällungen von Bäumen über 30 cm Stammdurchmesser sind diese 1 Jahr vorher auf Vorkommen von Fledermäusen untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die zur Erhaltung festgesetzte Walnuss und die Fichtenreihe sind zu erhalten und zu sichern. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.
- V4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangener 150 m² zusätzlich zu versiegelter Fläche 2 hochstämmige Obstbäume, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- GFL1 Die Erschließung für die Bebauung auf dem Flurstück 429/12 erfolgt über ein 3,70 m breites und 19 m langes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 431/6.
- GFL2 Die Erschließung des Baugrundstückes im Süden auf dem Flurstück 429/7 erfolgt über einen privaten Weg (Flurstück 429/10) und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das Wegegrundstück ist im Norden an der Feldstraße nur 3,08 m breit und im Süden 3,27 m und hat eine Länge von 27 m. Teilweise stehen an einer Seite Gebäude. Das Wegerecht zur Erschließung wird nun auf 70 m verlängert, wobei im Süden eine Breite von 3,57 m festgesetzt wird.
- GFL3 Die Erschließung für die Baufelder im Süden des Flurstückes 429/4 sowie für weitere anliegende Wohngrundstücke (Feldstraße 11b und 11c) erfolgt über einen privaten Weg und über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Breite beträgt hier 4,11 m. Der bereits vorhandene Weg hat eine Länge von 71 m. Das Wegerecht zur Erschließung auf dem Flurstück 429/4 wird nun auf 134 m verlängert.
- GFL4 Für die Erschließung für die Bebauung im Süden auf dem Flurstück 426 wird ein 4,5 m breites und 61 m langes Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt. Hierfür ist ein Nebengebäude abzureißen.

GFL5 Die Erschließung für die Bebauung im Süden auf dem Flurstück 425/1 erfolgt über ein 3,45 m breites und 61 m langes Geh-, Fahr und Leitungsrecht. Teilweise wird die Einfahrt an beiden Seiten von Gebäuden gesäumt.

6.6 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet (auch wenn die Bebauung bisher nur gering ist) dessen westlicher Teil eine Immissionsvorbelastung hat. Hier kann nach der Rechtsprechung von den Grundsätzen, die sich für die Neuplanung von Baugebieten aus den einschlägigen Richtlinien und Regelwerken ergeben, abgewichen werden. Es liegen städtebauliche Gründe für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vor (Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebietes) und es werden keine neuen Konfliktsituationen geschaffen. Der Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete wird nicht erheblich überschritten; die Nachtwerte werden eingehalten. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte erkennt die Gemengelage für die Feldstraße an, verlangt aber für den Bebauungsplan Nr. B-51 die Einhaltung der Richtwert wie bei Neuplanung von Gebieten. Auch der Gewerbebetrieb erwartet eine Lösung der bestehenden Konflikte zu seinen Gunsten.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte stellt in seiner Stellungnahme vom 29.02.2024 fest, dass tags vom Gewerbebetrieb von 65 dB emittieren. Ein Nachtbetrieb ist nicht genehmigt.

Nach DIN 18005 kann bei der Größe des Gewerbebetriebes bei ungehinderter Schallausbreitung (freie Sichtverbindung) bei einem Abstand von 30 m von der Einhaltung des Orientierungswertes von 60 dB (Mischgebiet) und von 70 m von der Einhaltung des Orientierungswertes 55 dB tags (Allgemeines Wohngebiet) ausgegangen werden. Bei freier Sichtverbindung wären die beiden westlichen Baufenster von erhöhten Werten betroffen. Eine freie Sichtverbindung ist durch die 2 Reihen Eigenheime und Nebenanlagen auf den 52-53 m zwischen dem Gewerbebetrieb und den westlichsten Baufenstern des Bebauungsplans Nr. B-51 nicht gegeben.

Der Bebauungsplan B-51 überplant weder den emittierenden Betrieb noch die angrenzenden gut 50 m des bestehenden Wohngebietes, so dass es für diese Bereiche nicht möglich ist, aktive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Es bleibt also nur die Möglichkeit bis zu dem Abstand von 70 m vom Gewerbebetrieb im Bebauungsplangebiet ein urbanes Gebiet festzusetzen. Dies lässt sich zwar städtebaulich nicht begründen, aber die Orientierungswerte liegen bei 63 dB tags.

Es werden Nutzungseinschränkungen für das geplante urbane Gebiet festgesetzt, um die allseitig angrenzende Wohnbebauung nicht negativ zu beeinträchtigen.

6.7 Hinweise

6.7.1 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 27.07.2023 hin:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. §14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer eine Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

6.7.2 Genehmigter Wertstoffhof

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 07.08.2023 Bedenken gegen die gemeindliche Planung geäußert. Im Plangebiet *„befindet sich in unmittelbarer Nähe eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigter Wertstoffhof der Remondis Vorpommern Greifswald GmbH Ueckermünde.“*

... Es handelt sich hierbei um ein Zwischenlager und eine Umschlagstation für gefährliche und nicht gefährlichen Abfälle sowie um den Betrieb einer Papierpresse. Durch den Betrieb der Anlage kann es zu Lärm- und Staubemissionen kommen.

Zuständige Behörde für die Überwachung der Anlage im Rahmen des BImSchG ist das StALU MS.“

Der Wertstoffhof ist eine im Jahr 1992 baurechtlich genehmigte Anlage, die vom Landkreis erteilt wurde. Ob in der alten Genehmigung Immissionswerte festgelegt wurden, muss geprüft werden. Zum Zeitpunkt der Genehmigung bestand die Wohnbebauung östlich und westlich des Betriebes direkt angrenzend.

Abbildung: Luftbild von 1991



Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 11.08.2023

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ueckermünde (siehe Abbildung 2), der seit 2006 wirksam ist, bildet genau die Bestandsituation ab, gewerbliche Baufläche und Wohnbauflächen, die direkt aneinandergrenzen. Diese Grenze wurde mit einer Immissionsschutzkennlinie gekennzeichnet. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird ausgeführt:

„Zur Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten sind zwischen benachbarten Bauflächen, die aufgrund ihrer Nutzung nicht miteinander verträglich sind, Immissionsschutzkennlinien dargestellt. ... Es handelt sich dabei vorwiegend um bestehende oder geplante Baugebiete, in denen auf jeden Fall das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Bei weiterführenden Planungen sind hier die Belange des Immissionsschutzes jedoch besonders zu beachten.“

Bei der Aufstellung der zur Realisierung notwendigen Bauleitpläne sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen nach DIN 18005, Beibl. 1 im Gebiet entsprechend der Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.“

Durch das Heranplanen von Gewerbe an Wohnbebauung kann das Entstehen von Immissionskonflikten nicht generell ausgeschlossen werden. Daraus schlussfolgernd sind geeignete Schutzvorkehrungen zu realisieren.

Die geplanten Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Emissionen in Richtung Wohnbebauung abnehmen und Störungen der Wohnruhe ausgeschlossen werden können.“

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, dass seit einer Änderung der 4. BImSchV für den Wertstoffhof zuständig ist, hat mitgeteilt, dass ein Nachtbetrieb der Anlage ausgeschlossen ist.

6.7.3 Kampfmittelgefahren

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 14.08.2023 hin, „*dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

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.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2023 hin:

„Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

6.7.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2023 hin:

- „• Bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.*
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen*
- Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist*
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat der Bauherr von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gem. § 45 Abs. 6 StVO eine verkehrsrechtliche Anordnung darüber einzuholen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist und ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.*
Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

6.7.5 Abfallwirtschaft/Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2023 hin:

- „1. *Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.*
2. *Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden. ...*
 1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder 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.*
 2. *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 §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.“*

6.7.6 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2023 hin:

- „1. *Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
2. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
3. *Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt, als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, (so auch in den öffentlichen Raum) ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.*
4. *Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
5. *Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
6. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle*

wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

7. Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) ist gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. (A)Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartnerin: Frau Fränkel ☐ 038 34 / 8760 32).

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeitige Nutzung als Freifläche der Wohnnutzung verringert sich.

7.2 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Feldstraße erschlossen. Die vorhandene innere Erschließung über private Zufahrten und Wegerechte muss teilweise erweitert bzw. neu geschaffen werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgungsleitungen liegen in der Feldstraße.

Löschwasser

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

„Aus hygienischen Gründen ist der Leitungsbestand auch nur für diese Zwecke dimensioniert worden, der Feuerlöschbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W-405 kann nicht gewährleistet werden. Die Sicherung des Feuerlöschbedarfs obliegt der jeweiligen Gemeinde.“

Der Zweckverband gestattet der Feuerwehr zum Zweck der Erstbekämpfung von Bränden die Entnahme von Trinkwasser über die dafür vorgesehenen Unterflurhydranten aus dem Versorgungsnetz unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes W 405-B1 sowie der Information Wasser Nr. 107 des DVGW.“¹

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald stellt in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2023 fest, dass die Löschwasserversorgung im Bestand durch das öffentliche Hydranten-System entlang der Feldstraße gesichert ist.

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Stellflächen ist vor Ort schadlos gegen Anlieger zu verbrauchen oder zu versickern.

Abwasser

In der Feldstraße ist eine Schmutzwasserleitung vorhanden.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2020 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Da die Entsorgungsfahrzeuge die Privatstraße nicht befahren, sind die Müllbehälter laut Satzung zur Abfuhr am Straßenrand der Feldstraße bereit zu stellen.

Stromversorgung

Wird später ergänzt.

Telekommunikation

In den privaten Verkehrsfläche sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorhanden. Die Deutsche Telekom weist in ihrer Stellungnahme vom 19.07.2023 hin, dass zurzeit die Errichtung neuer Telekommunikationslinien nicht geplant ist.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.
Die Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. B-51 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen.

¹ Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes Ueckermünde vom 11.08.2023

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	4.481 m ²	62 %
Mischgebiet	2.376 m ²	33 %
Verkehrsflächen	375 m ²	5 %
Gesamt	7.232 m²	100 %

Ueckermünde,

Der Bürgermeister

Siegel