

Stadt Seebad Ueckermünde

Bebauungsplan Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“

Begründung

Anlage 1
Anlage 2

Artenschutzfachbeitrag
Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Stand:

Mai 2021

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 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
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	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	10
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.1.4	Nebenanlagen	12
6.2	Verkehrsflächen	13
6.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	13
6.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	13
6.3.2	Kompensationsmaßnahmen	13
6.3.2	CEF-Maßnahmen	14
6.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
6.5	Immissionsschutz	15
6.6	Gestaltungsregelungen	17
6.7	Kennzeichnungen	17
6.7.1	Altlasten	17
6.7.2	Katastrophenschutz	17
6.8	Hinweise	17
6.8.1	Bodendenkmale	17
6.8.2	Kampfmittelbelastung	18
6.8.3	Abwehrender Brandschutz	18
6.8.4	Untere Verkehrsbehörde	18
6.8.5	Untere Immissionsschutzbehörde	19
6.8.6	Untere Wasserbehörde	19

6.8.7	Hauptzollamt Stralsund	20
6.8.8	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	20
6.8.9	Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH	20
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
7.2	Verkehr	20
7.3	Ver- und Entsorgung	21
7.4	Natur und Umwelt	21
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	22
7.6	Kosten und Finanzierung	22
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	22

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 0,8 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 183 (teilweise) der Flur 4 Gemarkung Ueckermünde. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Oststraße, eine örtliche Straße. Im Norden und Süden grenzt Wohnbebauung an. Westlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Wohn- und Wohnnebenflächen (Oststraße 41d, 43, 43b) (Flurstücke 182/22, 182/23 und 183),
- im Osten: durch die Oststraße (Flurstück 166/8),
- im Süden: durch Wohn- und Wohnnebenflächen (Oststraße 49, 49a, 49b, 51) (Flurstücke 184, 185/1, 186 und 187) und
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 181/10).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das derzeit unbebaute Grundstück mit eingeschossigen Gebäuden mit insgesamt 12 Wohnungen zu bebauen. 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 der Innenbereich nachverdichtet wird.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,8 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $5.638 \text{ m}^2 \times 0,3 + 1.693 \times 0,25 = 2.115 \text{ m}^2$ 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 1,4 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, Tüpfelsumphuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf) beträgt über 1,0 km. 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. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte stellt in seiner Stellungnahme vom 06.05.2021 fest:

„Damit wird die Intention des § 50 BImSchG allerdings nur unzureichend berücksichtigt, da der Trennungsgrundsatz i. d. R. auch bei Gemengelagen (und nicht ausschließlich bei Störfall-Betrieben gemäß der 12. BImSchV) berücksichtigt werden soll. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen [...] hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden.“

§ 13a BauGB regelt, wann das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Nach Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 ist dies ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind. Auch wenn es gegenwärtig im gesamten Nahbereich um die Eisengießerei Konflikte aufgrund der von der Gießerei ausgehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen gibt, ist der Betrieb kein Störfall-Betrieb nach der Seveso-III-Richtlinie.

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 wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Der

vom Landkreis Vorpommern-Greifswald geforderte Wasserrechtliche Fachbeitrag wurde ebenfalls erarbeitet.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 09/20 am 18.09.2020 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 02.09.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 14.10.2020 und 21.04.2021 mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Bürger konnten sich vom 28.09.2020 bis zum 12.10.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Bei der Vermessung wurde festgestellt, dass im Norden Gebäude und Zäune der Nachbarn innerhalb des Plangeltungsbereichs stehen. Hier erfolgt teilweise eine Regelung durch Grundstücksverkäufe. Der Plangeltungsbereich wurde entsprechend verkleinert.

Änderung des Geltungsbereichs, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04.03.2021 wurde der Plangeltungsbereich im Norden korrigiert. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 04.03.2021 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 07.04.2021 bis zum 10.05.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie der geänderte Geltungsbereich wurden durch Veröffentlichung im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 03/21 vom 19.03.2021 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren auch auf der Internetseite der Stadt Ueckermünde eingestellt und über das Bau- und Planungsportal der Stadt Ueckermünde zugänglich. Bis zum 12.05.2021 gingen keine Anregungen von Bürgern ein; eine Stellungnahme eines Naturschutzverbandes liegt vor. Die Stellungnahme wurde in die weitere Abwägung einbezogen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.03.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 28.05.2021 gingen 24 Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textlichen Festsetzungen 4. 2 (CEF-Maßnahmen) wurden redaktionell überarbeitet und mit zusätzlichen externen Maßnahmen ergänzt.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 17.06.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 05/2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

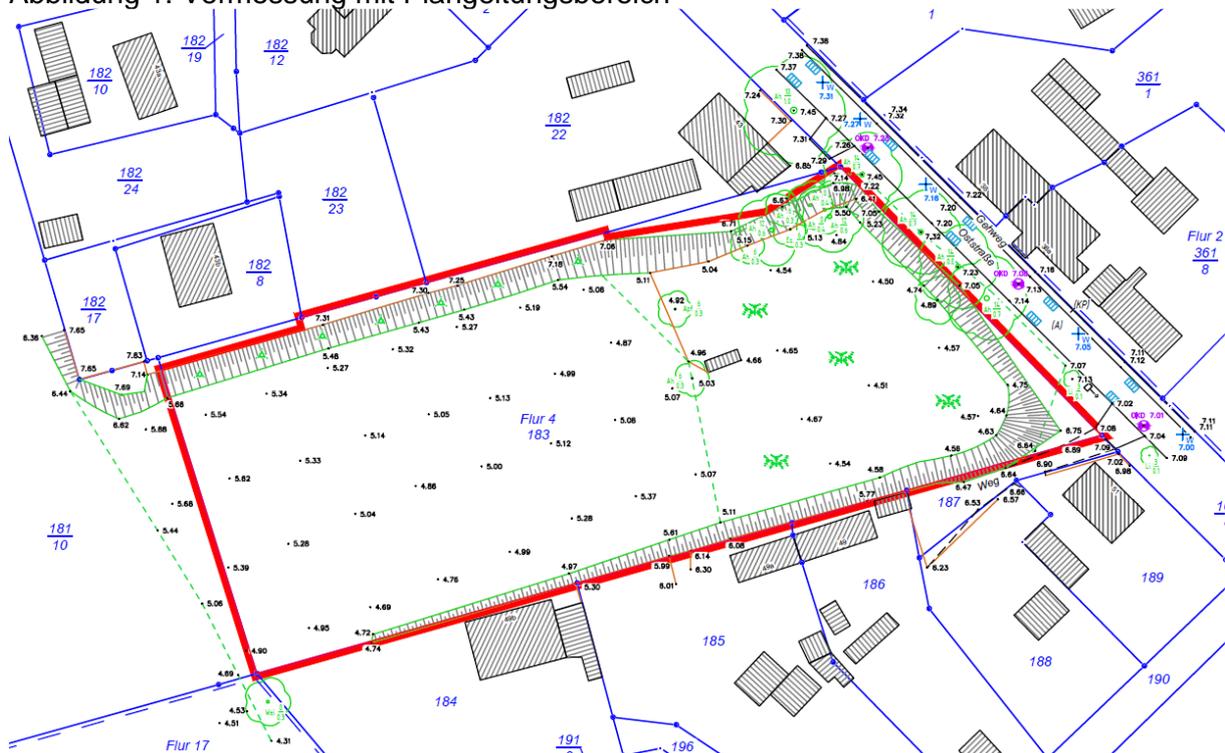
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ befindet sich im Südosten von Ueckermünde östlich der Bahnstrecke und südwestlich der Oststraße.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bis auf eine verfallene Laube unbaut und liegt brach. Er grenzt im Süden und Norden an Wohnbauflächen an.

Abbildung 1: Vermessung mit Plangeltungsbereich



Quelle: Lage- und Höhenplan vom Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Bock vom 18.09.2020

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Oststraße, eine örtliche Straße, erschlossen.

In der Oststraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde vorhanden. Im Schreiben vom 27.10.2020 wird bestätigt, dass die beiden nächstgelegenen Hydranten eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitstellen. Der nördliche Hydrant (gegenüber Oststraße 41e) hat eine Entfernung zum Plangeltungsbereich von 78,6 m und der südliche (gegenüber Oststraße 53a) von 162 m.

In der Oststraße liegen Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Hausanschlussleitung für die Oststraße 49 tangiert den Plangeltungsbereich im Südosten.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Jedoch sind nach § 18 NatSchAG geschützte Einzelbäume (Ahorne) vorhanden. In der Oststraße außerhalb des Plangeltungsbereichs steht eine Reihe von Ahornen, deren Kronentraufbereich teilweise im Plangeltungsbereich liegt.

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist dichter Gehölzaufwuchs vorhanden (aufgelassener Garten mit vielen größtenteils abgestorbenen Obstbäumen und Ahornaufwuchs). Im Westen gibt es nur vereinzelt Gehölzaufwuchs. Hier besteht eine Brachfläche mit Landreitgras. Die genannten Strukturen bieten Brutvögeln potenziellen Lebensraum. Für Fledermäuse ist Sommerquartierspotenzial vorhanden.

Der natürliche Baugrund besteht aus sickerwasserbestimmten Sanden. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser. Es befindet sich ca. 5 m über Pegel des Grundwassers.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des Geltungsbereichs liegt im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-47 „Wohnen in der Oststraße“ 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 landesplanerischen Stellungnahmen vom 14.10.2020 und 21.04.2021 stellen fest: *„Der Bebauungsplan Nr. B-47 „Wohnen in der Oststraße“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“*

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.

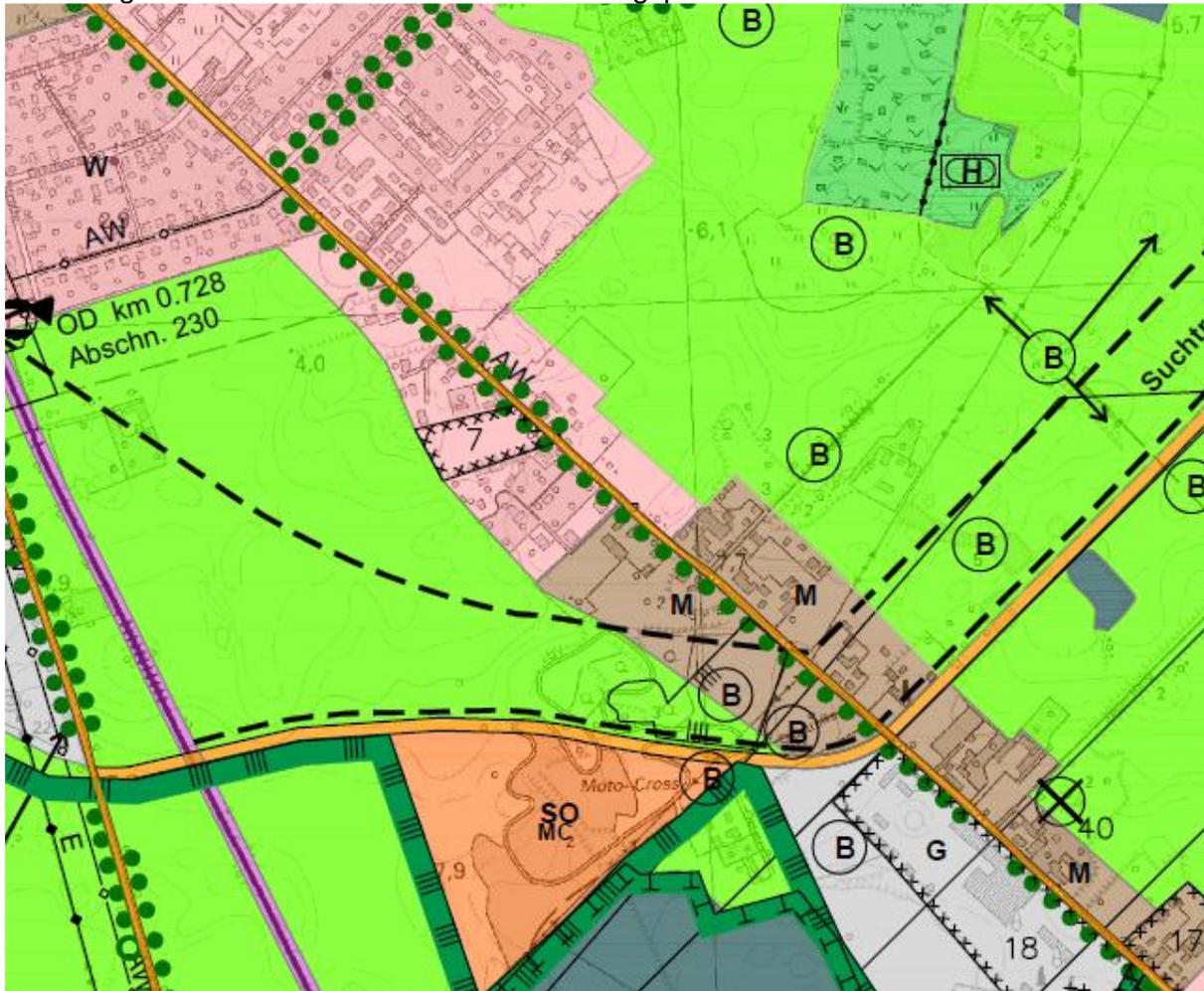
Im Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-47 „Wohnen in der Oststraße“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Planbereich wird im Norden, Osten und Süden auch von Wohnbauflächen umlagert. Im Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

In der Oststraße liegt eine Abwasserleitung.

Der Planbereich wurde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Hierbei kennzeichnet die Nr. 7 entsprechend dem Altlastenkataster des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow (Stand 07/2003) eine geschlossene Kippe (Haus- und Sperrmüll, Bauschutt).

Es wird auf die Allee entlang der Oststraße hingewiesen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Ueckermünde ist derzeit hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 12 barrierefreien Wohnungen 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.
Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

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

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

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

Die festgesetzten Gebiete WA und WA 1 unterscheiden sich nicht in der Art der Nutzung, sondern nur im Maß der Nutzung und in der Festsetzung zu Garagen und Stellplätzen.

6.1.2 Maß der Nutzung

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

Die festgesetzten Grundflächenzahlen 0,25 bzw. 0,3 liegen unter der Obergrenze des § 17 BauNVO.

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

Im Geltungsbereich ist nur Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung sind offene und abweichende (halb offene Bauweise) prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht darin, dass die Gebäudelänge auf 36 m beschränkt wird. Dies liegt etwas über den vorhandenen Gebäudelängen der umgebenden Bebauung des Planbereichs und sichert, dass die Bebauung ebenso locker erfolgt.

Wegen des Höhensprungs ist der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straße etwas größer als bei der umgebenden Bebauung. Die hintere Bebauungsgrenze (zum Außenbereich) entspricht der umgebenden Bebauung.

6.1.4 Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Das 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 richten sich nach folgenden Vorgaben:

- 1 Stellplatz je Wohnung.

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der textlichen Festsetzung 4.1 10 Bäume gepflanzt. Damit ist das Pflanzerefordernis nach Stellplatzsatzung abgedeckt.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Garagen festgesetzt. Garagen und Stellplätze außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche werden im WA1 ausgeschlossen.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Oststraße, eine Gemeindestraße. Am Plangeltungsbereich sind die Fahrbahn und der Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Norden) befestigt. Auf der Südseite am Plangeltungsbereich ist eine Grünfläche (Verkehrsgrün) mit teils großen Bäumen vorhanden. Die darin befindlichen gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V ragen mit ihren Kronen in den Plangeltungsbereich hinein.

Ergänzt wird die Erschließung durch eine private Mischverkehrsfläche, die an die Oststraße anschließt. Da diese ausschließlich der inneren Erschließung der Wohnanlage dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die räumliche Breite der geplanten Verkehrsfläche beträgt 5 m. Dabei ist die Ausbaubreite für die zu erwartenden Verkehrsmengen auf dem Wohnweg ausreichend. In der privaten Mischverkehrsfläche ist keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge vorgesehen.

6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im Rahmen des wasserrechtlichen Fachbeitrages wurde das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach EG-Wasserrahmenrichtlinie geprüft.

„Nachdem die zu erwartende Abflussbelastung seitens der versiegelten Bauflächen mit der breitflächigen Versickerung auf den unversiegelten Bauflächen und den Grünflächen verknüpft wurde, konnten die zu erwartenden Emissionen aus den undurchlässigen Flächen als dem Schutzbedürfnis des Grundwassers angemessen erachtet werden. Die zu passierenden Bodenschichten reinigen das einzuleitende Regenwasser ausreichend, so dass nicht mehr von einer Verunreinigung des Grundwassers ausgegangen wird.“

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:

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Sträucher im Nordwesten werden erhalten. Die Zufahrt wurde so gelegt, dass der Schutz der alten Baumreihe gewährleistet wird.

- V1 Fällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V3 Der Baumkronenbereich der alten Baumreihe in der Oststraße ist von Bebauung jeglicher Art, von Ablagerungen, von Baustelleneinrichtungen und von Befahren mit schwerer Technik frei zu halten. Zulässig sind Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherheitspflicht zur unmittelbaren Gefahrenabwehr für Personen und Sachwerte.

6.3.2 Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Überbauung von 2.423 m² ruderaler Staudenflur als potenzielles Bruthabitat für Offenlandbrüter erfordert externe Kompensationsmaßnahmen in Form von Offenland in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland. Durch Kauf von insgesamt 3.636 Ökopunkten der Offenlandmaßnahme VG 022 „Magerrasenentwicklung am Ueckertalrand bei Eggesin“, ist das Kompensationsdefizit gedeckt.

-
- M2 Als Ersatz für die Überbauung von Siedlungsgehölz als potenzielles Bruthabitat für besonders geschützte und nicht gefährdete Gehölzbrüter sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung 350 m² heimische Sträucher (z.B. Hartriegel, Hundsrose, Schneeball) in der Qualität 2x verpflanzt 60 bis 100 cm hoch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M3 Der Ersatz für Fällungen von nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzenden Einzelbäumen sowie für die Beseitigung von Habitaten der besonders geschützten und nicht gefährdeten Gehölzbrüter hat innerhalb des Plangebietes durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 12 Feldahorn (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 14 bis 16 cm zu erfolgen. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.3.2 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die sieben Ersatzquartiere sind an den Carports und Bäumen des Grundstückes Ueckermünde, Oststraße 70 Gemarkung Ueckermünde, Flur 3 Flurstücke 5/1 und 7/7 (teilweise) zu installieren. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird die gleiche Art und Anzahl an Ersatzhabitaten an den Garagen (Carports) des Plangebietes installiert. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und an den Carports von:
- 3 Nistkästen Blau,-Sumpf,-Weidenmeise ø 26 mm-28 mm
 - 1 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
 - 1 Nistkästen Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
 - 1 Nistkästen Haussperling ø 32 mm-34 mm
 - 1 Nistkästen Kohlmeise ø 32
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 6 des AFB.
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Zaunkönig, Bachstelze) ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die fünf Ersatzquartiere sind an den Carports und Bäumen des Grundstückes Ueckermünde, Oststraße 70 Gemarkung Ueckermünde, Flur 3 Flurstücke 5/1 und 7/7 (teilweise) zu installieren. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird die gleiche Art und Anzahl an Ersatzhabitaten an den Garagen (Carports) des Plangebietes installiert. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an den Carports von:

4 Nistkästen für Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 7.

CEF 3 Der Verlust potenzieller Fledermausquartiere ist zu ersetzen. Ein Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist an den Carports und Bäumen des Grundstückes Ueckermünde, Oststraße 70 Gemarkung Ueckermünde, Flur 3 Flurstücke 5/1 und 7/7 (teilweise) zu installieren. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird die gleiche Art und Anzahl an Ersatzhabitaten an den Garagen (Carports) des Plangebietes installiert. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

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

Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH liegen im öffentlichen Raum in der Oststraße. Die Hausanschlussleitung für die Oststraße 49 verläuft teilweise durch den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-47 über private Grundstücke. Die Leitung ist hier nicht rechtlich gesichert.

6.5 Immissionsschutz

Die Deutsche Bahn AG weist in ihrer Stellungnahme vom 24.03.2021 hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) entstehen.

„Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.“

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.“

Der Abstand zwischen der Bahnstrecke und dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-47 beträgt mehr als 400 m. Wegen der großen Entfernung geht die Stadt davon aus, dass der Bahnbetrieb die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Auf der Strecke verkehren Regionalzüge. Hier werden Triebwagen eingesetzt. In beide Richtungen verkehren tags insgesamt 21 Züge und nachts 1 Zug. Beim vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen nach Anhang 1 der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ergeben sich bei Zuglängen bis 50 m, einer Geschwindigkeit von 100 km/h und der Entfernung von 400 m 40 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB und nachts 45 dB deutlich unterschritten.

Für Gewerbelärm ist nachts im allgemeinen Wohngebiet 40 dB(A) einzuhalten. Das StALU Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 06.05.2021 Bedenken gegen die gemeindliche Planung geäußert, da weder die Eisengießerei Ueckermünde noch die Motocross-Anlage berücksichtigt wurden.

„Der gesamte Nahbereich der ortsansässigen Eisengießerei ist gegenwärtig durch eine erhebliche Konfliktlage aufgrund von der Gießerei ausgehender Staub-, Lärm- und

Geruchsemissionen geprägt. Auch der nun beplante Bereich der Oststraße könnte unter Umständen von den Immissionen betroffen sein. ... Dies sollte geprüft werden und bewertet werden. Im Sinne der Konfliktbewältigung sollte die Bauleitplanung möglichst zu einer abschließenden Lösung im Plangebiet führen.“

Die Eisengießerei Ueckermünde liegt gut 800 m entfernt vom Plangeltungsbereich. Die vorhandene Wohnbebauung (Bremer Straße, Rostocker Straße, Wismarer Straße, Greifswalder Straße, Stralsunder Straße und Oststraße) liegt deutlich dichter an dem Gewerbebetrieb. Mit der gemeindlichen Planung rückt die Wohnbebauung nicht näher an den Gewerbebetrieb heran. Die bestehenden Probleme mit der Eisengießerei werden also nicht verstärkt. Jedoch ist von einer Vorbelastung durch die Eisengießerei für den Bebauungsplanbereich auszugehen. Die Bauleitplanung am gut 800 m vom Emissionsort entfernten Standort kann die Lärm-, Staub- und Geruchsprobleme für die unmittelbaren Anwohner nicht lösen, wenn die beim StALU MS genehmigte Anlage die Umwelt- und Gesundheitsschutzaufgaben nicht einhält. Es ist auch keine Lösung, im Umkreis von 800 oder 1.000 m, um die Gießerei keine Wohnbebauung mehr zuzulassen. Eine Lösung ist nur am Gewerbebetrieb möglich.

In Bezug auf die genehmigte Motocross-Anlage weist das StALU MS „*darauf hin, dass in der vorliegenden Genehmigung vom 03.07.1997 die nächstgelegene Wohnbebauung als ... Mischgebiet angesetzt wird.*“ Dies stimmt auch mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein. Auch bei der Motocross-Anlage ist die Situation so, dass die vorhandene Wohnbebauung südlich des Plangeltungsbereichs dichter an der Motocross-Anlage liegt als der Plangeltungsbereich (siehe Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan). Mit der gemeindlichen Planung rückt die Wohnbebauung nicht näher an die Sportanlage heran. Der Abstand zur genehmigten Motocross-Anlage beträgt mindestens 320 m. Die nächstgelegene Wohnbebauung im Mischgebiet an der Oststraße ist nur 230 m. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionswerte aufgrund des um 90 m größeren Abstandes um mindestens 6 dB abnehmen. Die Werte liegen also tags bei $60 \text{ dB} - 6 \text{ dB} = 54 \text{ dB}$ und nachts bei $45 \text{ dB} - 6 \text{ dB} = 39 \text{ dB}$.

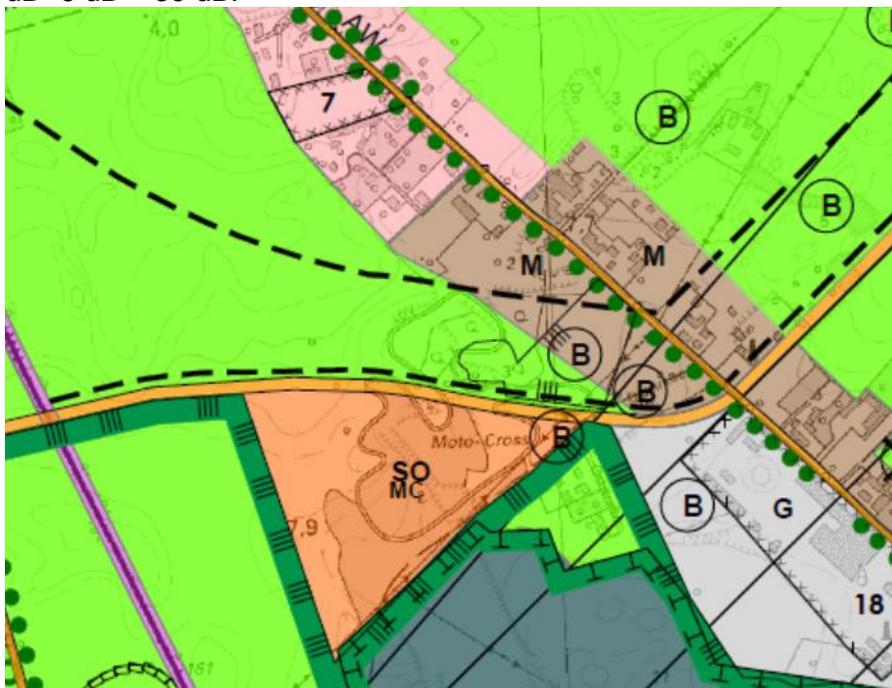


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Motocross-Anlage

6.6 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung sowie Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und –ziegel prägen die Bebauung nördlich des Plangeltungsbereiches an der Oststraße. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen. Zielstellung ist es die Einzelhäuser bis 36 m Gebäudelänge als gestalterische Einheit zu sichern.

6.7 Kennzeichnungen

6.7.1 Altlasten

Vor Einleitung des Verfahrens wurde eine Altlastenauskunft eingeholt. Mit Schreiben vom 16.12.2019 bestätigt der Landkreis Vorpommern-Greifswald, dass sich auf dem Flurstück 183 Flur 4 Gemarkung Ueckermünde laut Altlastenkataster keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen befinden.

6.7.2 Katastrophenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 07.10.2020 hin, dass nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

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

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

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

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

6.8.2 Kampfmittelbelastung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 07.10.2020 hin:

„Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“

6.8.3 Abwehrender Brandschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 07.10.2020 hin:

„Rettungswege

Neben dem baulichen als 1. Rettungsweg ist die Menschenrettung über tragbare Leitern der FF Ueckermünde möglich. ...

Zugänglichkeit und Zufahrten

Feuerwehrezufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Angriffswege sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.04.2021 hin:

„Löschwasser

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde. Der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte hat laut Satz 2 nur dann für die Löschwasserversorgung Sorge zu tragen, wenn wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere (über den Grundschutz hinaus) Löschwasserversorgung erforderlich ist.“

6.8.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 07.10.2020 hin:

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

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.8.5 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.04.2021 hin:

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirks-schornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

6.8.6 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 07.10.2020 hin:

3. *Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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 die der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
4. *Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LWaG) vom 30. November 1991 (GVObI. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.*
5. *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 trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ ist zu informieren.*
6. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist mittels Baugrundgutachten zu erbringen.*

Hinweise

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.*

3. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.“*

6.8.7 Hauptzollamt Stralsund

Das Hauptzollamt Stralsund gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise:

„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 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 einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

6.8.8 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern gibt folgende Hinweise:

„In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfund nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlichen-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören. Vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

6.8.9 Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone GmbH/Kabel Deutschland GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.04.2021 auf Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Plangeltungsbereich hin. Die Hausanschlussleitung für die Oststraße 49 tangiert den Plangeltungsbereich auf privatem Grundstück ohne rechtliche Sicherung.

„Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Planbereich liegt derzeit brach.

7.2 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Oststraße erschlossen. Es ist eine innere Erschließung des Gebiets geplant.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgungsleitungen liegen in der Oststraße. Der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde hat bestätigt, dass das Plangebiet angeschlossen werden kann.

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.

„Da es sich um ein Neubauvorhaben in einem bebauten Gebiet handelt, kann die Löschwasserversorgung über die im Ort befindlichen Hydranten gesichert werden.“¹

Der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde hat mit Schreiben vom 27.10.2020 bestätigt, dass für den Plangeltungsbereich 48 m³/h aus den Hydranten in der Oststraße bereitgestellt werden können.

Regenwasser

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

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Abwasser

Der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde hat bestätigt, dass der Plangeltungsbereich an die Schmutzentwässerung in der Oststraße angeschlossen werden kann.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 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 Oststraße bereit zu stellen.

Stromversorgung

Telekommunikation

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

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) erforderlich.“²

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.“³

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die Fällung von geschützten Bäumen ist zu ersetzen.

Die Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.

¹ Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Planungsanzeige vom 07.10.2020

² Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 26.03.2021

³ Stellungnahme Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 08.04.2021

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. B-47 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	7.331 m ²	92,1 %
Verkehrsflächen	628 m ²	7,9 %
Gesamt	7.959 m²	100 %

Ueckermünde,

Der Bürgermeister

Siegel