

Stadt Seebad Ueckermünde

Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“

Begründung

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 3	Schalltechnische Beurteilung
Anlage 4	Notiz zur Umsetzung CEF-Maßnahme
Anlage 5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff in die vorhandene Kompensationsmaßnahme

Stand:

August 2019

Auftraggeber:

Stadt Seebad Ueckermünde
Der Bürgermeister
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES	5
2.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.3	PLANVERFAHREN	6
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG.....	8
3.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG.....	8
3.3	ERSCHLIEßUNG	9
3.4	NATUR UND UMWELT	10
3.5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	10
4.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	11
4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
4.4	LANDSCHAFTSPLAN.....	12
5.	PLANKONZEPT	12
5.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	12
5.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
6.	PLANINHALT	12
6.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	12
6.1.1	Art der Nutzung.....	12
6.1.2	Maß der Nutzung.....	13
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.1.4	Nebenanlagen	13
6.1.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	13
6.2	VERKEHRSFLÄCHEN	13
6.3	GRÜNFLÄCHEN.....	14
6.4	MAßNAHMEN ZUR VERMINDERUNG/VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFSFOLGEN	14
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	14
6.4.2	Kompensationsmaßnahmen	15
6.4.3	CEF-Maßnahmen.....	15
6.5	IMMISSIONSSCHUTZ	15
6.5	GESTALTUNGSREGELUNGEN	16

6.6	KENNZEICHNUNGEN	16
6.7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
6.8	HINWEISE	17
6.8.1	Städtische Satzungen.....	17
6.8.2	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	17
6.8.3	Untere Verkehrsbehörde	17
6.8.4	Untere Wasserbehörde.....	17
6.8.5	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.....	18
6.8.6	Untere Immissionsschutzbehörde.....	19
6.8.7	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	19
6.8.8	Deutsche Telekom AG.....	19
6.8.9	Grenznaher Raum.....	20
6.8.10	E.DIS Netz GmbH.....	20
6.8.11	Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde.....	20
6.8.12	Landesverband der jüdischen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommern	20
6.8.13	Munitionsfunde	20
6.8.14	REMONDIS Vorpommern GmbH.....	21
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN.....	21
7.2	VERKEHR.....	21
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	21
7.4	NATUR UND UMWELT	22
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	22
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG	23
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	23

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),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der 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 (GVObI. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228) geändert wurde,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist".

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 1,4 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 328/3 (teilweise) und 328/4 (teilweise) der Flur 5 Gemarkung Ueckermünde. Der Planbereich befindet sich südwestlich der Ueckermünder Altstadt und östlich des Tierparks. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der Rosenmühler Weg, eine Gemeindestraße; die übrigen Seiten werden durch Bauflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch den Rosenmühler Weg
(Flurstücke 334/1, 336/1, 339, 340, 343/1, 343/2, 344 und 347),
- im Osten: durch Gewerbebetriebe
(Rosenmühler Weg 6c) (Flurstück 328/7),
- im Süden: durch das Wohn- und Gewerbegrundstück (Liepgartener Straße 45a) und eine unbebaute Fläche
(Flurstücke 322 und 323) und
- im Westen: durch ein Wohngrundstück (Rosenmühler Weg 2)
(Flurstücke 327/1 und 328/4).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Ueckermünde hat die Nutzung des Sportplatzes Rosenmühler Weg aufgegeben. Das Grundstück soll als allgemeines Wohngebiet überplant werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung attraktiver Wohngrundstücke geschaffen werden. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen ist derzeit hoch. Bei der ca. 1,2 ha großen künftigen Baufläche handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Baurecht kann nur über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich soll nachverdichtet werden, das heißt, die Fläche wird neu bebaut werden. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,4 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $11.531 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.459 \text{ m}^2$ überbaut werden. Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. B-39 „Wohnen in der Wiesenstraße“, der seit Ablauf des 10.05.2019 wirksam ist, liegt 410 m entfernt. Bei einer Geltungsbereichsgröße von 0,4 ha und einer GRZ von 0,25 können hier höchstens 1.000 m^2 Grundfläche überbaut werden. Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. B(v)-42 „Erweiterung des Pflegeheimes Pommernmühle“, der ebenfalls seit Ablauf des 10.05.2019 wirksam ist, liegt 525 m entfernt vom Standort. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,4 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 921 m^2 überbaut werden. Es gibt keine weiteren 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 ca. 900 m 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 ca. 275 m. Es wurde eine FFH-Vorprüfung für den Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ erstellt. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die außerhalb des Vogelschutzgebietes liegende Vorhabenfläche und ihre Umgebung ist durch Wohn- und Gewerbenutzung beunruhigt. Das isolierte, strukturlose Plangebiet weist keine Habitatfunktion für die Zielarten des Vogelschutzgebietes auf. Das Vorhaben verursacht betriebs- und anlagebedingt keine erhöhten und baubedingt geringe, temporäre Immissionen. Daher erreichen die Wirkungen des Vorhabens die Funktion des 280 m entfernten Vogelschutzgebietes westlich der Liepgartener Straße nicht.

Lebensräume von Vogelarten nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie werden durch das Vorhaben nicht berührt und beeinträchtigt. Rastgebiete werden nicht reduziert. Rastende Arten werden nicht beeinträchtigt.

Das Erhaltungsziel des Natura-Gebietes wird durch die Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung des kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

Der Stadt 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 wurden ein Artenschutzfachbeitrag, eine schalltechnische Beurteilung und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff in die vorhandene Kompensationsmaßnahme erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ am 20.10.2017 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 14.11.2017 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 16.01.2018 und 25.01.2019 vor.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.11.2017 bis 15.11.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Änderung des Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.12.2018 wurde der vorgesehene Geltungsbereich um die südlich an den ehemaligen Sportplatz angrenzenden Flächen sowie ein Teilstück am Rosenmühler Weg 2 verringert. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der gleichen Sitzung von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.01.2019 beteiligt. Bis zum 04.03.2019 gingen 20 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans bei der Stadtverwaltung ein.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 28.01.2019 bis 04.03.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Ueckermünde „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 1/2019 vom 18.01.2019 bekanntgemacht sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht. Während der Auslegungszeit war der Entwurf auch auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen geändert. Der überarbeitete Entwurf Stand April 2019 ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und den betroffenen Behörden zur Stellungnahme vorzulegen. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand April 2019 wurde vom 24.06.2019 bis 08.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Ueckermünde „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 06/19 vom 14.06.2019 sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht. Bis zum 12.07.2019 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.06.2019 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 12.07.2019 äußerte sich ein Träger. Die Stellungnahme wurde in die weitere Abwägung einbezogen. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 wurde redaktionell überarbeitet und die Anpflanzfläche innerhalb der Grünfläche geringfügig erweitert.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 26.09.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom August 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ befindet sich im Südwesten von Ueckermünde östlich des Tierparks und westlich der Liepgartener Straße (Kreisstraße VG 75).

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich war mit dem Funktionsgebäude des Sportplatzes, dem Vereinsheim und dem Pfortnerhäuschen bebaut. Die Bebauung war eingeschossig und stand seit 2017 leer. Im Februar 2019 wurden die Gebäude abgebrochen.

Die Nutzung des Sportplatzes wurde aufgegeben. Die Freiflächen um die Gebäude und die Wegeflächen auf dem Sportplatz sind teilweise versiegelt und teilweise unversiegelt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 31.07.2017

Angrenzend an den Planbereich gibt es Wohnnutzung (Rosenmühler Weg 1-3, 5, 7, 7a, 9, 11 und 11d), gemischte Nutzung (Getränkemarkt und Wohnen Liepgartener Straße 45a) und gewerbliche Nutzungen (Rechtsanwaltsbüro, AVV Dienstleistungsgesellschaft und Lager Rosenmühler Weg 6c) sowie ein unbebautes Grundstück (Flurstück 323).

Die versiegelte Fläche der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung liegt teilweise im Planbereich.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Gemeindestraße Rosenmühler Weg verkehrlich und technisch erschlossen. Der Rosenmühler Weg ist mit Betonplatten belegt. Auf der Nordseite der Straße gibt es einen befestigten Gehweg.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs liegt eine Abwasserleitung der GKU und nördlich des Plangeltungsbereichs die Trinkwasserleitung zur Versorgung des Gebietes.

Südlich des Planbereichs verläuft ein 20 kV-Kabel der e.dis. Im Straßenbereich südlich der befestigten Fahrbahn verläuft eine Mitteldruckgasleitung der e.dis. Im Straßenverlauf des Rosenmühler Weges aber außerhalb des Plangeltungsbereichs liegen weitere Gasleitungen, Mittel- und Niederspannungstromkabel und Fernmeldekabel der e.dis. Innerhalb der Bauflächen befinden sich alte stillgelegte Hausanschlussleitungen (Gas-MD, Strom-NS) der Sportplatzgebäude.

Im Planbereich liegt die Hausanschlussleitung der Deutschen Telekom AG für das ehemalige Funktionsgebäude des Sportplatzes.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Die Hecke am Rosenmühler Weg ist eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für eine gefällte Pappelreihe. Diese Siedlungshecke aus Schlehe, Pfaffenhütchen, Rosen, Feldahorn und Robinien ist vor gut 10 Jahren gepflanzt worden.

Die Fläche besteht größtenteils aus artenreichem Zierrasen auf der ehemaligen Sportplatzfläche (PEG), aus Siedlungshecken (PHZ/W), aus Gebäuden des Sportplatzes (POZ), Wirtschaftsweg unversiegelt (OVU), versiegelter Freiflächen und dem Rosenmühler Weg (OVL). Am Nordrand besteht eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (Feldahorn, Robinie, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe). In den Randbereichen gibt es weitere Gehölze heimischer und nichtheimischer Arten (darunter auch Kiefern, Fichten, Douglasie, Ziersträuchern, Koniferen, Pappeln, Weiden).

Das Bodengefüge ist aufgrund der früheren Nutzung gestört. Die Sportplatzfläche wurde mit einem technischen Untergrund aus Sandfilter- und Kiestragschicht versehen, verdichtet und drainiert. Der natürliche Baugrund besteht aus grundwasserbestimmten Sanden.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet und ist nicht überflutungsgefährdet.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangeltungsbereich sind durch den Gehölzbestand in der Umgebung und die Siedlungsrandlage geprägt. Die Gehölze üben eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindefunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich geringfügig eingeschränkt.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Im Artenschutzfachbeitrag (Potenzialanalyse) wird festgestellt:

Avifauna

Dachbereich und Keller des Verwaltungsgebäudes könnten gebäudebewohnenden Arten wie Nischenbrütern Quartiere bieten. Das Plangebiet ist Nahrungshabitat für Vogelarten. Die Siedlungsgehölze sind potenzielle Bruthabitate für Gebüsch- und Baumbrüter.

Zauneidechse

Es gibt am Rand des Rasenspielfeldes einige Bereiche in denen schütterer Bewuchs vorherrscht und sich offene Kiesflächen befinden. Ein Vorkommen der Art auf diesen Flächen ist nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Dachbereich und Keller des Vereinsgebäudes könnten Fledermäusen laut Untersuchungsprotokoll vom 25.09.2017 Quartiere bieten. Die Überprüfung am 28.11.2018 (Protokoll vom 30.11.2018) ergab keine Hinweise auf Vorkommen oder Funde von Fledermausindividuen.

Am 15.02.2019 wurde die Installation einer Nisthilfe für Trauerschnäpper und zwei Fledermausbretter am Eingriffsort vorgenommen.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 328/3 und 328/4 liegen im Eigentum der Stadt Ueckermünde.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Seebad Ueckermünde. Es gibt keine verbindliche

Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Die geplante Erschließung bisher unbebauter Flächen ist so nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

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

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

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.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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. ... (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

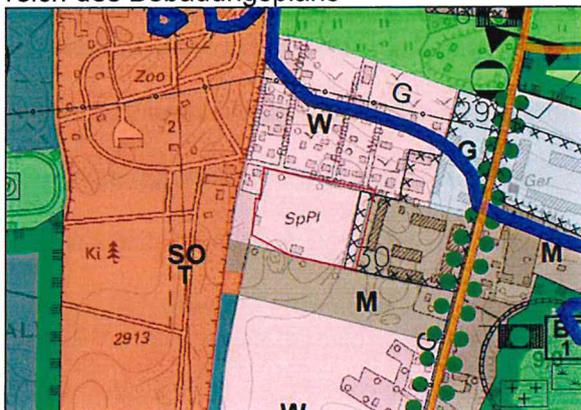
Mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 16.01.2018 und 25.01.2019 wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. B-41 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

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-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans



4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Ueckermünde hat einen Landschaftsplan vom August 2003.

Im Landschaftsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ der Siedlungsfläche zugeordnet. Er stellt das Landschaftsbild störende Pappelbestände fest an der Rosenmühler Straße. Der Landschaftsplan sieht keine Maßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Die Pappelreihe wurde als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Zwischenzeitlich wurden die Pappeln gefällt und als Ausgleich eine Siedlungshecke am Standort gepflanzt.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Ueckermünde beabsichtigt den ehemaligen Sportplatz Rosenmühler Weg unter Einbeziehung von Nachbarflächen als allgemeines Wohngebiet zu überplanen. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Ueckermünde ist derzeit hoch.

Die Fläche liegt eingebettet im Siedlungsgefüge und kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt werden. Zielstellung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im 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. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

Nach § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nummer 2 BauNVO. Somit sind sie ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

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 die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 liegt unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Im Umgebungsbereich ist ein- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden in der Liepgartener Straße; im Wesentlichen jedoch Bebauung mit einem Vollgeschoss im Rosenmühler Weg. Im Geltungsbereich ist nur Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässig. Die Firsthöhen der umgebenden Wohnbebauung liegen zwischen 8,00m und 9,40 m. Die im Planbereich festgesetzten Firsthöhen (9,00 m) sichern, dass die Bebauung nicht die Firsthöhen der vorhandenen Bebauung am Rosenmühler Weg übersteigt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist offene und abweichende Bebauung vorhanden, die in Form von Einzel- und Doppelhäusern errichtet wurden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Der Abstand zur inneren Erschließung des kleinen Wohngebietes und zur Geltungsbereichsgrenze beträgt jeweils 3 m. Die Baufelder sind in der Regel 15 m tief.

6.1.4 Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Das Seebad Stadt 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 folgender Vorgabe:

- 1 Stellplatz je Wohnung.

6.1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Das nördlich angrenzende Gebiet ist nur mit Eigenheimen bebaut. Die Begrenzung der Wohnungszahl soll verhindern, dass sich der Charakter des bebauten Gebietes durch Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachteilig verändert.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über den Rosenmühler Weg, eine Gemeindestraße. Ergänzt wird die Erschließung durch eine Mischverkehrsfläche, die an den Rosenmühler Weg anschließt. Da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die räumliche Breite der geplanten Verkehrsfläche beträgt 5,5 m. Dabei ist eine Ausbaubreite von 3,5 m für die zu erwartenden Verkehrsmengen auf dem Wohnweg, der im Einrichtungsverkehr befahren werden soll, ausreichend. Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 Ausgabe 2006 ist zu beachten.

Es wurde festgesetzt das Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke am Rosenmühler Weg unzulässig sind. Die Baugrundstücke werden über die Mischverkehrsfläche erschlossen.

6.3 Grünflächen

Am Südrand des Rosenmühler Weges wurde die Hecke aus heimischen Gehölzen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie wurde als Ersatz für gefällte Pappeln angelegt und ist dauerhaft zu erhalten. Als Kompensationsmaßnahme für die geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung des Plangebietes wird die Hecke in Richtung Westen und Osten verlängert. Innerhalb der Anpflanzfläche im Osten ist auch die Ersatzpflanzung für die im Baufeld liegende geschützte Fichte festgesetzt.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft an der Ostgrenze wurde ebenfalls mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche überlagert. Die Gruppe der geschützten Kiefern im Norden wurde hier zur Erhaltung festgesetzt.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

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.

Die CEF-Maßnahme für Nischenbrüter und Fledermäuse wurde bereits umgesetzt.

Folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich:

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Fällungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.
- V2 Vor Baubeginn sind Bestandserhebungen bezüglich Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Gelände vorzunehmen. Die Begehungen sind von einer Person durchzuführen, die Fachkunde über diese Artengruppe aufweist. Im Ergebnis der Begehung werden in Zusammenarbeit mit der zuständigen uNB ggf. notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Sollte ein Abfangen erforderlich sein, sind eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen und Ersatzquartiere einzurichten. Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Umsetzung der Maßnahme ist ebenfalls durch die 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. Vor Umsetzung des B-Planes ist der uNB der Nachweis der durchgeführten Kartierungen vorzulegen. Die Baufreigabe ist nur möglich, wenn die Bestätigung der Kartierung durch die uNB vorliegt.
- V3 Die Hecke auf den Flächen zur Erhaltung von Gehölzen ist zu erhalten.
- V4 Alle Einzelbäume über 50 cm Stammumfang außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.

6.4.2 Kompensationsmaßnahmen

- K1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch einmalige Mahd im Jahr und Entfernen des Mahdgutes extensives Grünland zu entwickeln. Auf der Fläche sind bei Bedarf die Ersatzhabitate aus der Vermeidungsmaßnahme V2 umzusetzen.
- K2 Die Fällung einer 40 cm starken Fichte ist durch eine Stieleiche (*Quercus robur*) Hochstamm 2xv 12 bis 14 cm an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen.
- K3 Als Ersatz für verlorengelassene Hecke an den Einfahrten sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung auf 90 m² pro 2 m² ein heimischer Strauch (z.B. *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der westlichen Anpflanzfläche ist eine Stieleiche (*Quercus robur*) Hochstamm 2xv 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall von Pflanzen ist auf gleiche Art in gleichem Umfang zu ersetzen.

6.4.3 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Die an den in der Planzeichnung mit CEF1/N und CEF1/FM gekennzeichneten Stellen angebrachten Nischenbrüter- und Ersatzlebensstätten sind dauerhaft zu erhalten.

6.5 Immissionsschutz

Nach DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte beim allgemeinen Wohngebiet einzuhalten: 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts. Dabei gelten die 45 dB(A) für Verkehrslärm und die 40 dB(A) für Gewerbelärm.

Im Süden und Osten grenzen Gewerbebetriebe, die in einer gemischten Baufläche liegen an den Plangeltungsbereich an. Dies sind wie unter 3.2 genannt: Getränkemarkt Liepgartener Straße 45a und Rechtsanwaltsbüro, AVV Dienstleistungsgesellschaft und Lager Rosenmühler Weg 6c. Weiter östlich nicht unmittelbar an den Plangeltungsbereich aber dafür an andere Wohnbebauung angrenzend befinden sich noch der online-dichtungsshop/ Steffen GbR (Internet-Versandhandel) und eine Nebenstelle (Lager und Werkstatt) von Metall-&Stahlbau Boldt.

Das Büro für Ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH hat in der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. B-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und den Schallschutz beurteilt.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird hier die Verringerung der Größe des Baufensters auf dem südöstlichsten Baugrundstück empfohlen. Dem wurde gefolgt.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

Der Planbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

6.8 Hinweise

6.8.1 Städtische Satzungen

Das Stadt Seebad Ueckermünde hat eine Stellplatzsatzung, die seit dem 17.07.2015 wirksam ist und die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

6.8.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

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

6.8.3 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 19.12.2017 hin:

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

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

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

6.8.4 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 19.12.2017 hin:

„Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein

Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

In der Gesamtstellungnahme vom 28.02.2019 wird weiterhin hingewiesen:

„Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu übergeben.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.“

In der Gesamtstellungnahme vom 11.07.2019 wird hingewiesen:

„Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) 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. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bebauungsplangebiet Nr. b-41 „Wohnen am Rosenmühler Weg“ ist durch ein Baugrundlabor nachzuweisen.“

6.8.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.02.2019 hin:

- „1. *Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. 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. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen. ...*
3. *Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:*
 - *Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).*
 - *Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.*
 - *Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.*
 - *Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. ...*
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. *Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des*

Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), sind zu berücksichtigen.

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

6.8.6 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.02.2019 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 der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger 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 in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

6.8.7 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 21.02.2019 hin:

„Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen. (§ 15 KrWG).“

6.8.8 Deutsche Telekom AG

Die Telekom Deutschland GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.01.2019 hin:

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, RS.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden ...

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 223, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard. informiert.“

6.8.9 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 04.02.2019 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 Grenzsicherheit 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).“

6.8.10 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 01.02.2019 auf Anlagen im Plangelungsbereich hin:

„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.“

6.8.11 Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde

Der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde weist in seiner Stellungnahme vom 26.02.2019 hin:

„Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt nicht durch den Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde. Diese ist durch ein Erschließungsträger zu realisieren.

Der Erschließungsträger hat mit dem Wasser- und Abwasser-Verband eine Erschließungsträgervereinbarung abzuschließen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes ist mit unserem Unternehmen abzustimmen.“

6.8.12 Landesverband der jüdischen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommern

Der Landesverband der jüdischen Gemeinden Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 11.02.2019 hin:

„Sollten während der Bauarbeiten Entdeckungen gemacht werden, die darauf hinweisen, dass sich an dem von Ihnen bearbeiteten Ort ein jüdischer Friedhof oder Teile davon befinden haben können, informieren Sie uns bitte umgehend, damit wir entsprechende Maßnahmen einleiten können.“

6.8.13 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 28.02.2019 darauf 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 Erkunden über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsaus-kunft) der in Rede stehenden Flächen erhalten Gebührenpflichtig beim Munitionsbergungs-dienst des LPBK M-V.“

6.8.14 REMONDIS Vorpommern GmbH

Die REMONDIS Vorpommern GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 24.01.2019 auf die DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen hin.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung des Sportplatzes wurde aufgegeben.

7.2 Verkehr

Die notwendige innere Erschließung ist ausgehend vom Rosenmühler Weg zu ergänzen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgungsleitungen liegen im Rosenmühler Weg. Das Plangebiet wird angeschlossen. Eine dementsprechende Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 26.02.2019 liegt vor

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.

Die Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern hat im Auftrag des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde mit Schreiben vom 27.10.2017 mitgeteilt, dass der Feuerlöschhydrant südlich des Rosenmühler Weges 7a für die Löschwasserversorgung des Plangebietes genutzt werden kann. Es kann eine Löschwassermenge von 48 m³ /h bereitgestellt werden. Die Entfernungen zum Plangebiet liegen alle unter 150 m.

Abwasser

Die „abwasserseitige Erschließung des Wohngebietes kann durch Anschluss an den vorhandenen ...Entsorgungsleitungen im Rosenmühler Weg erfolgen.“¹

¹ Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 26.02.2019

Stromversorgung

„Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ...

Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt außerhalb von Ortschaften aus Kostengründen grundsätzlich in Freileitungsbauweise, während innerhalb geschlossener Bebauungen Kabel verlegt werden.

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.“²

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist schadlos gegen Anwohner vor Ort zu versickern.

Telekommunikationslinien

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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. *„Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.“³*

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die Hecke am Rosenmühler Weg bleibt erhalten und wird ersetzt für die Zufahrtbereich. Die eine im Baufeld befindliche Kiefer wird ersetzt.

Die Vermeidung, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen. Die Maßnahme-CEF1 wurde am 15.02.2019 umgesetzt.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. B-41 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Gebäude in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 28.02.2019 darauf hin, dass die Mischverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden muss.

² Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 01.02.2019

³ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 28.02.2019

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Stadt Ueckermünde getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächen- größe	Anteil an Gesamtflä- che
Allgemeines Wohngebiet	11.455 m ²	80,5 %
Verkehrsflächen	2.039 m ²	14,3 %
davon Straßenverkehrsfläche	827 m ²	5,8 %
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbe- stimmung	1.212 m ²	8,5 %
Grünflächen	745 m ²	5,2 %
Gesamt	14.239 m²	100 %

Ueckermünde, ...*20.11.2019*...


Der Bürgermeister



