

Stadt Penkun

Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe“

Begründung

Anlage 1
Anlage 2

Wasserrechtlicher Fachbeitrag
Artenschutzfachbeitrag

Stand:

September 2021
Korrektur am 04.04.2022

Auftraggeber:

Stadt Penkun
Die Bürgermeisterin
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.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	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	10
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	11
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Grünflächen	11
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	11
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	12
6.4.2	Gestaltungsmaßnahmen	12
6.4.3	CEF-Maßnahmen	13
6.5	Festsetzung der Höhenlage	13
6.6	Gestaltungsregelungen	14
6.7	Kennzeichnungen	14
6.7.1	Kampfmittelgefahren	14
6.7.2	Altlasten	14
6.8	Hinweise	15
6.8.1	Kampfmittelgefahren	15
6.8.2	Untere Verkehrsbehörde	15
6.8.3	Untere Denkmalschutzbehörde	15
6.8.4	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	15
6.8.5	Untere Immissionsschutzbehörde	16
6.8.6	Untere Wasserbehörde	17

6.8.7	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	18
6.8.8	Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow	18
6.8.9	Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost.....	18
6.8.10	Telekom	18
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
7.2	Verkehr	19
7.3	Ver- und Entsorgung	19
7.4	Natur und Umwelt	20
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
7.6	Kosten und Finanzierung	20
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	20

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 1,5 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 1/1, 12/30 (teilweise), 12/47, 12/49, 19/5, 20, 23/40, 23/49, 23/50, 23/51, 23/52 und 23/58 (teilweise) der Flur 4 Gemarkung Penkun. Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Gartenweg, eine örtliche Straße. Teile des Gartenweges, Am Pastorgarten und Bartelsallee liegen im Plangeltungsbereich. Der Planbereich ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbauflächen umgeben. Im Südosten befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop. Im Westen grenzt eine Gartenanlage an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch den Gartenweg, Wohnbebauung Gartenweg 9, 10, 11, 12, 13, 15 und 16 und Gärten (Flurstücke 12/30, 12/41, 12/46, 12/48, 19/6, 23/11, 23/12, 23/13, 23/14, 23/15, 23/57 und 23/59), |
| im Osten: | durch die Bartelsallee, Wohnbebauung Gartenweg 1, einen Garten und einem Teich (Flurstücke 12/30, 12/31, 19/4, 19/6 und 23/53), |
| im Süden: | durch Wohnbebauungen Bartelsallee 3, 4, 5, 6 und 7 (Flurstücke 1/2, 1/5, 2/1, 5/1, 6, 7, 12/29, 12/33, 12/34, 19/4, 23/53,) und |
| im Westen: | durch Kleingärten (Flurstück 23/58). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Stadt Penkun für die Kleingärten im Blockinnenbereich Baurecht für Wohnungen zu schaffen. Ermöglicht werden soll die Errichtung von 12 Eigenheimen.

Die Stadt Penkun kann derzeit dem Bedarf an Bauland für Eigenheime nicht gerecht werden. Die Gärten liegen größtenteils brach.

Die Stadt möchte das Nachverdichtungspotenzial nutzen, um dem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Straßen Gartenweg, Am Pastorgarten und Bartelsallee erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,5 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $11.512 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.454 \text{ m}^2$ 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 2651-301 „Storkower OS und östlicher Bürgersee bei Penkun“, Arten: Rotbauchunke, Schlammpeitzger, Fischotter, Kriechender Sellerie, Kammolch und Biber) ist vom Standort mehr als 355 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2751-471 „Randowtal“, Arten: Goldregenpfeifer, Kranich, Neuntöter, Rohrweihe, Weißstorch und Großer Brachvogel) beträgt über 6,5 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde 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. Gefordert wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle im Bereich des Biotops und ein Artenschutzfachbeitrag und von der unteren Wasserbehörde ein wasserrechtlicher Fachbeitrag.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 30.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Penkuner Höhe“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 10/2020 am 13.10.2020 bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite des Amtes Löcknitz-Penkun.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.10.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt durch Schreiben vom 23.11.2020 und 02.09.2021 mitgeteilt.

Information gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich innerhalb von 2 Wochen nach Erscheinen des Amtsblattes Löcknitz-Penkun über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 07.07.2021 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 04.08.2021 bis zum 07.09.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Löcknitz-Penkun Nr. 07-08/2021 vom 27.07.2021 bekanntgemacht. Bis zum 07.09.2021 gingen 2 Stellungnahmen beim Amt Löcknitz-Penkun ein.

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 08.07.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 12.10.2021 gingen 16 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 03.11.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Penkuner Höhe“ befindet sich nördlich der Penkuner Altstadt westlich der Stettiner Chaussee (Landesstraße L283).

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist teilweise unbebaut. Mit dem Wohnhaus Am Pastorgarten 1 gibt es ein Eigenheim innerhalb des Plangeltungsbereichs. In den Gärten stehen teilweise Lauben und Schuppen.

Der Planbereich ist im Norden, Osten und Süden umgeben von Wohnbauflächen.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straßen, Gartenweg, Am Pastorgarten und Bartelsallee, von Osten und Süden erschlossen.

Von Westen führt ein Fußweg (Weg der Gartenanlage) in den Plangeltungsbereich.

In den vorhandenen Straßen liegen die Hauptver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Telekommunikationslinien. Im Gartenweg liegt auch eine Trinkwasserleitung.

Im Gartenweg liegen Gasleitung und Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH und Am Pastorgarten und in der Bartelsallee nur Niederspannungsstromkabel.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts.

In den Gärten sind Gehölze vorhanden. 3 Wallnussbäume, 1 Birne und 5 Birken und drei Weiden im Osten an der Grenze zum Biotop sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Im Südosten des Plangeltungsbereichs grenzt ein Teich an. Dieser ist ein geschütztes Biotop.

UER 09076 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; eutroph; Gehölz; Weide
(stehende Kleingewässer einschl. der Uferweg: 0,1139 ha)

Das Biotop ist potenzielles Laichgewässer für Amphibien.

Am Westrand des Teiches stehen 3 Weiden, deren Kronentraufbereiche die Straße im Plangebiet berühren.

Der Boden setzt sich aus sickerwasserbestimmten Lehmen und Tiefenlehmen zusammen.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 23/40 und 23/52 befinden sich im Privateigentum.

Die übrigen Flurstücke liegen im Eigentum der Stadt Penkun.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Penkuner Höhe“ liegt im Innenbereich.

Die Bebauung im Norden, Osten und Süden ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Die Fläche soll nachverdichtet werden, um so die Entwicklungspotenziale im bisher untergenutzten Blockinnenbereich zu erschließen.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Penkun keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Penkun wird durch das internationale

Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Penkun als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im Gemeindegebiet gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Osten der Gemeinde gibt es ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich ein Vorranggebiete Rohstoffsicherung (Kiessand, Sand). Die Gemeinde ist an das großräumige, das regionale und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz und das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3) RREP VP: „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. ... In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“

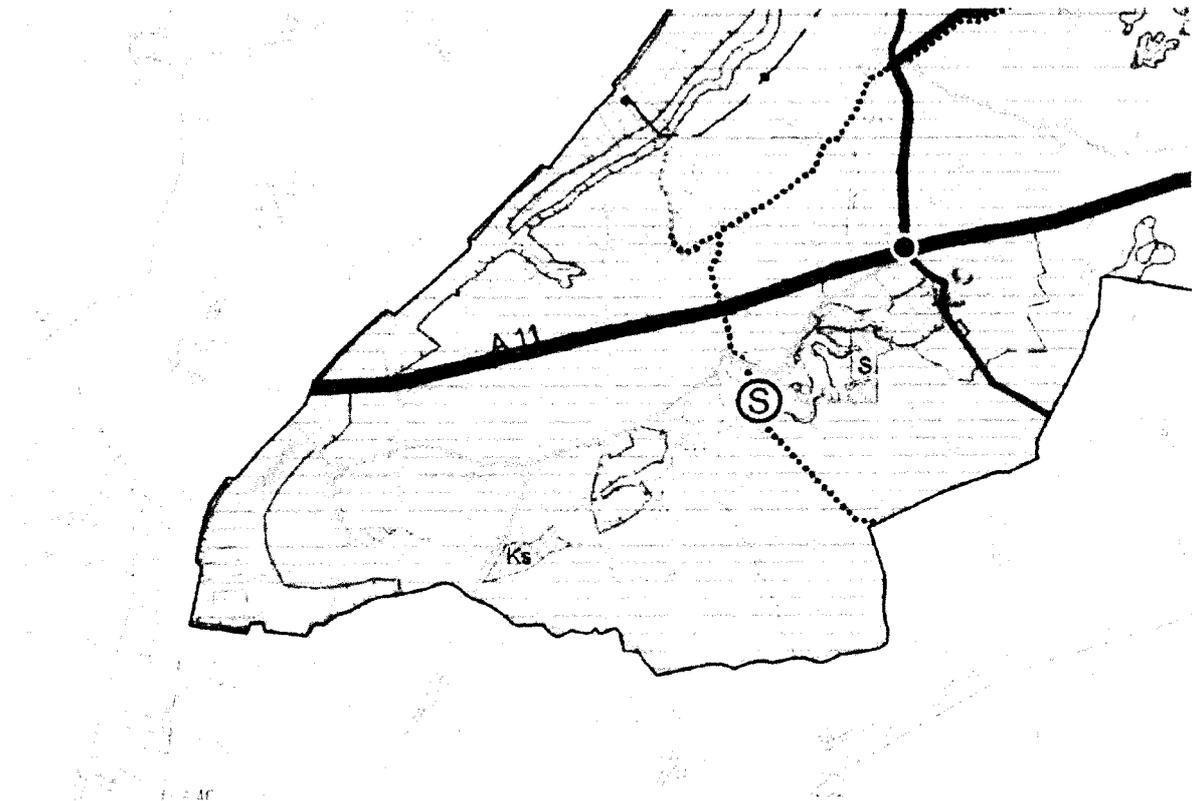


Abbildung 1: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 23.11.2020 und 02.09.2021 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend.

Für die abweichende Bauweise besteht der Unterschied zur offenen Bauweise darin, dass die Gebäudelänge auf 21 m beschränkt wird. Dies sichert, dass die Bebauung locker erfolgt. Zulässig sind hier nur Einzelhäuser. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann. Dabei hat die vordere Baugrenze einen Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche und die Baufenster sind 18 m tief. Vorgärten sind zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Festsetzungen dienen der Freihaltung einer Vorgartenzone.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 12 m² zulässig.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtlichen Straßen Gartenweg, Am Pastorgarten und Bartelsallee. Ergänzend wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Sie erschließt die geplanten Eigenheimstandorte im Nordwesten von der Straße Am Pastorgarten aus.

6.3 Grünflächen

~~Im Südosten werden private Grünflächen im und am Biotop festgesetzt. Sie werden überlagert mit der Erhaltungsfestsetzung für Bäume (Weiden) und Sträucher (Brombeere).~~

Im Südwesten wird die Gemeinschaftsgrünfläche der Kleingartenanlage angeschnitten. Sie wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im wasserrechtlichen Fachbeitrag wird festgestellt:

„Das Verschlechterungsverbot gemäß EEG-WRRL wird nicht berührt. Dem Zielerreichungsgebot wird entsprochen. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und hat keine Auswirkungen auf Überschwemmungsbereiche. Bestehende Wohnbebauung, öffentliche Sicherheit und Verkehr werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst.“

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die nachfolgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den

Bebauungsplan eingestellt, um dem Tötungs- und Verletzungsverbot laut Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen und dem Tatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegenzuwirken.

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- AFBV1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- AFBV2 Vor Fällung der 2 Höhlenbäume und vor Beginn der Abrissarbeiten ist eine fachkundige Person für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Diese hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abriss- und Fällarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abriss- und Fällarbeiten anzuleiten. Ggf. ist durch die fachkundige Person eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, 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.
- AFBV3 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist vor Ableitung in das Regenwassernetz auf dem Grundstück zwischenzuspeichern.
- AFBV4 Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nur in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der 30%igen Gebäudeüberbauung, zulässig.
- WFBV1 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist vor Ableitung in das Regenwassernetz auf dem Grundstück zwischenzuspeichern.
- WEBV2 Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nur in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der 30%igen Gebäudeüberbauung, zulässig.

6.4.2 Gestaltungsmaßnahmen

- G1 Pro 200 m² Neuversiegelung sind 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen Äpfel: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel;
Birnen: z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern;
Quitten: z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 5 m² Lavendel oder Sommerflieder) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpen - Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- G2 Als Ersatz für den Verlust eines geschützten Einzelbaumes ist gemäß Baumschutzkompensationserlass MV ein heimischer Baum, heimischer Herkunft in der Qualität

Hochstamm 12- 14 cm Stammumfang gemäß Abbildung 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baum erhält eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m und einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 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. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.

6.4.3 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Kleiber) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäume gemäß Abbildung 1 zu installieren. 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 zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 1 Nistkasten Blaumeise ø 26 mm-28 mm
 - 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
 - 1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
 - 3 Nistkästen Feldsperling/Kohlmeise ø 32
 - 1 Nistkasten Kleiber ø 32 mm-45 mm
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 AFB
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an vorhandene Bäume gemäß Abbildung 5 zu installieren. 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 zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 3 Nistkästen für Bachstelze, Hausrotschwanz und Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 AFB.
- CEF 3 Vor Baubeginn ist ein Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an einem Baum gemäß Abbildung 5 innerhalb des Plangebietes zu installieren. 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.

6.5 Festsetzung der Höhenlage

Das Gelände des Plangebietes weist starke Höhenunterschiede auf. Es fällt von Westen nach Osten um ca. 10 m ab. Von Nord nach Süd beträgt der Höhenunterschied ca. 3 m.

Festgesetzt wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß in Abhängigkeit von der Höhe des zum Haus gehörenden Straßenabschnittes. Die Höhen der Straße Gartenweg und Pastorgarten sind in der Kartengrundlage mit Höhenbezug DHHN 16 eingetragen. Für die neue Erschließungsstraße wird davon ausgegangen, dass sie sich an die vorhandenen Geländehöhen anpasst.

Veränderungen der Geländehöhen außerhalb der Baufenster sind zulässig bis zu 1,0 m, jedoch ist ein niveaugleicher Anschluss an den Grundstücksgrenzen gefordert. Dies verhindert das Entstehen unnatürlicher ebener Flächen, auch in den Gartenbereichen, in topografisch bewegtem Gelände. Die Höhensprünge erfordern in der Regel unnatürliche Befestigungen (z. B. Mauern, Beton-Stützelemente) an den Grundstücksgrenzen, die zu vermeiden sind. Die Festsetzung dient der Erhaltung der kleinklimatischen Kaltluftproduktions- und Luftaustauschfunktion.

6.6 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung, Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindestdachneigung 25 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben, aber ein Spielraum für die Ausbildung der Dachformen erhalten, da diese nicht eingeschränkt wurden. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und -ziegel prägen auch das benachbarte Baugebiet. Grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen. Für flachgeneigte Dächer z. B. der Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig. Straßenseitige Einfriedungen der Baugrundstücke sind im öffentlichen Raum wirksam; während die Einfriedungen an den Nachbargrenzen für das Ortsbild kaum Bedeutung haben. 2 m hohe geschlossene Einfriedungen an der Straße lassen keine Blickbeziehungen mehr auf die dahinterliegenden Wohngebäude zu. Die Festsetzung der Einfriedungsart entlang der öffentlichen Straßen sehen daher eine maximale Höhe von 1,50 m vor. Zulässig sind Hecken, die auf die maximal zulässige Höhe zu schneiden sind, und Zäune aus Draht, Gitter und Holz. Unzulässig sind Zäune, die aus Sichtschutzelementen bestehen oder mit Sichtschutzelementen nachgerüstet werden. Draht- und Gitterzäune sind mit Kletterpflanzen oder Sträuchern zudem zu begrünen.

Die Errichtung von Blockhäusern (Vollholzhäuser) sind als Hauptgebäude nicht zulässig. Durch den Verweis auf die Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V können diese mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € belegt werden.

6.7 Kennzeichnungen

6.7.1 Kampfmittelgefahren

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 hin, dass nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

6.7.2 Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt sind.

6.8 Hinweise

6.8.1 Kampfmittelgefahren

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 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.“

6.8.2 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 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.“

6.8.3 Untere Denkmalschutzbehörde

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, Umenscherben, 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.

6.8.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.09.2021 hin:

„Abfall:

1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.
2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
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. ...

Bodenschutz:

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.“

6.8.5 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.09.2021 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 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 einzuhalten.“

6.8.6 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.09.2021 hin:

- „1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.
3. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.
4. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.
5. Die Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer I. Ordnung / II. Ordnung stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach den eingereichten Unterlagen zunächst in einer zentralen Niederschlagsleitung gesammelt und abgeleitet werden. Daher ist vor Baubeginn eine Einleitgenehmigung durch den Rechtsträger der Leitung für das gesamte Gebiet bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
6. Nach § 38 (3) WHG sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.
7. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.
8. 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 ist zu informieren.
9. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.
10. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.
11. Anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

3. *Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann nach § 46 (2) WHG über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.*
4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
5. *Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18. April 2017 ist einzuhalten.*
6. *Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
7. *Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Nach § 16 LWaG M-V wird für das Entnehmen von Grundwasser kein Wasserentnahmeentgelt erhoben, sofern die Wassermenge insgesamt nicht mehr als zweitausend Kubikmeter im Kalenderjahr beträgt.“*

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 30.08.2021 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 Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 01.09.2021 hin:

„Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.“

6.8.9 Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost

Der Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost weist in seiner Stellungnahme vom 07.09.2021 hin:

„Die Erschließung muss durch einen Erschließungsträger erfolgen. Dieser muss sich rechtzeitig mit dem Zweckverband in Verbindung setzen, um die Anschlusspunkte an das Trinkwassernetz abzustimmen.“

6.8.10 Telekom

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.07.2021 hin:

„In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die

Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de) Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant. Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung der B-Plan interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die teilweise noch vorhandene Nutzung der Kleingärten muss aufgegeben werden.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Straßen Gartenweg, Am Pastorgarten und Bartelsallee erschlossen. Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist neu zu errichten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen kann an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen werden.

Löschwasser

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

Die Gemeinde plant auf dem Flurstück 68/2 einen Löschteich zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu erreichen. Das gesamte Plangebiet liegt weniger als 250 m entfernt vom geplanten Löschteich.

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.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die externe Maßnahme für die Errichtung der Löschwasserentnahmestelle ist zu realisieren.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Penkuner Höhe“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	11.656 m ²	79,5 %
Verkehrsflächen	2863 m ²	19,5 %
Grünflächen	149 m ²	1,0 %
Gesamt	14.668 m²	100 %

Penkun, 05.04.2021


Die Bürgermeisterin



