

Gemeinde Mönkebude

Bebauungsplan Nr. 4/2018 „Wohngebiet alter Sportplatz“

Begründung

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 3	Schalltechnische Beurteilung

Auftraggeber:

Gemeinde Mönkebude
Der Bürgermeister
über Amt „Am Stettiner Haff“
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
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
2.2.1	Einwohnerentwicklung	6
2.2.2	Siedlungsentwicklung	6
2.2.3	Wohnungsbaupotenziale	7
2.2.4	Bedarf	8
2.3	Planverfahren	9
3.	AUSGANGSSITUATION	11
3.1	Stadträumliche Einbindung	11
3.2	Bebauung und Nutzung	11
3.3	Erschließung	11
3.4	Natur und Umwelt	11
3.5	Eigentumsverhältnisse	13
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Landes- und Regionalplanung	14
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	14
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	14
4.3	Flächennutzungsplan	15
5.	PLANKONZEPT	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
6.	PLANINHALT	17
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	17
6.1.1	Art der Nutzung	17
6.1.2	Maß der Nutzung	17
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
6.1.4	Nebenanlagen	17
6.2	Verkehrsflächen	17
6.3	Grünflächen	18
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	18
6.5	20 Immissionsschutz	20
6.6	Gestaltungsregelungen	20
6.7	Kennzeichnungen	21
6.7.1	Überflutungsgefährdung	21
6.7.2	Altlasten	21
6.8	Nachrichtliche Übernahmen	21
6.9	Hinweise	21
6.9.1	Bodendenkmalpflegerische Belange	21
6.9.2	Geschützte Bäume	22

6.9.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	22
6.9.4	Grenznaher Raum	22
6.9.5	Untere Verkehrsbehörde	22
6.9.6	Untere Wasserbehörde	22
6.9.7	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	23
6.9.8	Untere Immissionsschutzbehörde	24
6.9.9	E.DIS Netz GmbH	24
6.9.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	24
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	24
7.2	Verkehr	25
7.3	Ver- und Entsorgung	25
7.4	Natur und Umwelt	25
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	26
7.6	Kosten und Finanzierung	26
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	26

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 durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) 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 fast 1,3 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 292 der Flur 1 Gemarkung Mönkebude. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Mitteldrift, eine örtliche Straße. Im Süden grenzen Wohnbebauungen (Hauptstraße 118, 120, 122 und 128) an den Geltungsbereich der Planung und im Osten eine Lagerfläche im Westen grenzt ein Fuß- und Radweg an. Dahinter befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Straße Mitteldrift (Flurstück 272/1),
im Osten: durch Lagerfläche (Flurstück 297/2),
im Süden: durch Wohnbebauungen Hauptstraße 118, 120, 122 und 128 (Flurstücke 293/1, 293/2, 294, 295 und 296) und
im Westen: durch Fuß- und Radweg (Flurstück 288/2).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Mönkebude Baurecht für Wohnungen zu schaffen.

Die Gemeinde kann dem Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht gerecht werden und hat keine Möglichkeit altersgerechte Wohnungen für die Bürger anzubieten. Es gibt keinen Wohnungsleerstand in der Gemeinde.

Der Sportplatz des Dorfes ist aus der Nutzung gefallen. Er schließt sich an den Innenbereich an.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
2006	803				
2007	811				
2008	794	6	10	35	48
2009	791	2	7	37	36
2010	769	4	6	41	61
2011	769	6	11	50	34
2012	764	4	12	38	35
2013	769	3	7	39	31
2014	763	5	10	29	30
2015	751	8	6	34	48
2016	751	4	6	37	35
2017	755	2	9	37	26

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Publikationen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 12.10.2018

Dem allgemeinen Trend in Vorpommern folgend sank die Einwohnerzahl der Gemeinde Mönkebude in den letzten 10 Jahren. Der Bevölkerungsrückgang liegt mit 6,5 % nur knapp über dem Landesdurchschnitt M-V (5 %).

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung hat immer noch einen negativen Saldo. Der Wanderungssaldo hingegen ist fast ausgeglichen.

2.2.2 Siedlungsentwicklung

Das Baugeschehen in der Gemeinde Mönkebude ist im Wesentlichen durch Wohnungsbau getragen.

Bei der Wohnraumzählung 2011 hatte Mönkebude einen Bestand von 319 Wohnungen (davon 227 in Wohngebäuden mit nur einer Wohnung) und 31 Ferienwohnungen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, der seit dem 22.02.2006 wirksam ist, wurden für die künftige Wohnraumentwicklung zunächst die Potenziale im Innenbereich untersucht. Um den Wohnraumbedarf decken zu können wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Pommersches Runddorf“ ein Außenbereichsstandort für Wohnungsbau entwickelt.

Die Entwicklung, die sich seitdem vollzogen hat, ist in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Wohnbaupotenziale im Flächennutzungsplan

Parzellen-Nr. im Flächennutzungsplan	Potenzial 2006	Bebauung bis 2018	Potenzial 2018
2	im Boden liegen Leitungen; Eigentümer verkaufen nicht	-	-
3	5 Wohnhäuser	7 Wohnhäuser Hauptstr. 33, 37, 41, 43, 45, 47 und 49 gebaut	-
4,5	Parzellen für eigene Nachkommen der Grundstücksbesitzer,	-	-

	im Planungszeitraum nicht verfügbar		
6	-	1 Wohnhaus Hauptstr. 13 ge- baut	-
7	1 Wohnhaus	-	1 Wohnhaus
8	-	2 Wohnhäuser Am Mühlenberg 16 und 18 gebaut	-
9	-	1 Wohnhaus Am Mühlenberg 24 ge- baut	-
10	2 Wohnhäuser	-	2 Wohnhäuser Bauantrag bewilligt
12	1 Wohnhaus	Grundstück bebaut	-
13	Kommunikationszent- rum geplant	-	1 Wohnhaus
17	Betriebsfläche Tischle- rei	1 Wohnhaus Mit- teldrift 36 gebaut	-
20	keine Aussage	1 Wohnhaus Mit- teldrift 1d gebaut	-
22, 23, 24	Keine Verfügung, da ungeklärte Grund- stücksverhältnisse	-	-
25	Gärten, nicht veräußer- bar	-	-
26	1 Wohngebäude	-	1 Wohnhaus
28	2 Wohngebäude	1 Wohnhaus Am Kamp 5c gebaut	1 Wohnhaus Bauantrag bewilligt
30	1 Wohngebäude	-	1 Wohnhaus
31	Hinterland	1 Wohnhaus Am Gang 3 gebaut	-
33	1 Wohngebäude	-	Wohnhaus im Bau
2006			
1. Änderung Bebau- ungsplan Nr. 2	19 Wohngebäude	17 Wohnhäuser Pommersches Runddorf 2-8 und 10-18 gebaut	1 Wohnhaus im Bau
2015			
3. Änderung Bebau- ungsplan Nr. 2	2 Wohngebäude mehr	-	2 Wohnhäuser

2.2.3 Wohnungsbaupotenziale

Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Gleichzeitig ist die Wohnungsbauentwicklung im nicht zentralen Ort Mönkebude auf den Eigenbedarf zu beschränken.

Zur Erlangung des erforderlichen Abwägungsmaterials waren daher die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde zu untersuchen und hinsichtlich der Planungsziele (Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung) zu bewerten.

Dabei wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten Baulücken im Innenbereich sowie die Bebauung des Bebauungsplangebiets Nr. 2 „Pommersches Runddorf“ betrachtet. Für die Flächen besteht entsprechend der Abrundungssatzung und der 3. Änderung des Bebauungsplans Baurecht.

Tabelle 3: Bildbeispiele für Potenzialflächen

Potenzialfläche	Beispiele	
Unbebaute Fläche (Baulücke)		
Noch freie Flächen im Bebauungsplangebiet	 	

Für die Standorte 10, 28 und 33 sowie ein Gebäude im Bebauungsplangebiet wurden bereits Bauanträge bewilligt.

Derzeit sind 3 Eigenheime im Bau. Rechnerisch sind in der Gemeinde Mönkebude 9 Standorte für Eigenheime vorhanden. Da für 3 Standorte bereits Bauanträge bewilligt wurden, stehen nur noch 6 Standorte zur Verfügung.

Es gibt Probleme, da die Eigentümer die Grundstücke nicht der Vermarktung zur Verfügung stellen, sondern diese in der Regel selbst nutzen z. B. als Ackerfläche oder Garten. In der Gemeinde gibt es keinen Wohnungsleerstand.

Trotz noch vorhandener Standorte kann die Gemeinde die Nachfrage nicht abdecken.

2.2.4 Bedarf

Der Wohnungsbedarf wird durch den Eigenbedarf bestimmt.

Die 769 Einwohner im Jahr 2011 bei 319 Wohnungen in der Gemeinde entsprechen einer Haushaltsgröße von 2,4 Personen. Da es keinen Leerstand gibt, wird von 319 Haushalten ausgegangen.

Der Eigenbedarf für 10 Jahre entspricht 16 Wohnungen. Entsprechend der Bestandsituation im Dorf wird von Eigenheimen mit einer Wohnung ausgegangen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in den kommenden zehn Jahren höchstens 50 % der nachgewiesenen Standorte (Baulücken) bebaut werden können. Dies würde 2 Eigenheimen entsprechen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 stehen noch 2 Standorte zur Verfügung. Die Gemeinde Mönkebude benötigt den Bebauungsplan Nr. 4/2018 um den weiteren Bedarf von insgesamt 12 Wohnungen dort decken zu können.

Ältere Bürger der Gemeinde möchten, wenn sie nicht mehr in der Lage sind im eigenen Haus wohnen zu bleiben, da dieses nicht altersgerecht errichtet wurde, gerne in der Gemeinde wohnen bleiben. Die Gemeinde Mönkebude möchte deshalb eine kleine Gruppe für altersgerechtes Wohnen schaffen. Dadurch sind andere Standort wieder für die Wohnnutzung verfügbar.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Straße Mitteldrift erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,27 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $6.669 \text{ m}^2 \times 0,3 + 3.028 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.212 \text{ m}^2$ 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 2049-303 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, Arten: Hochmoor-Großlaufkäfer, Eremit, Finte, Rapfen, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Schlammpeitzger, Meerneunauge, Bitterling, Lachs, Großer Feuerfalter, Biber, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut und Schmale Windelschnecke) ist vom Standort mehr als 650 m entfernt. 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 2147-401 „Peenetallandschaft“; Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Blaukelchen, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Gänsesäger, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Heiderle, Höckerschwan, Kampfläufer, Kiebitz, Kleines Sumpfhuhn, Knäkente, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Nonnengans, Odinhühnchen, Pfeifente, Raubseeeschwalbe, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Rotschenkel, Saatgans, Sandregenpfeifer, Schellente, Schnatterente, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Trauerseeeschwalbe, Trüpfelsumpfhuhn, Turmfalke, Turteltaube, Uferschnepfe, Uferschwalbe, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Wanderfalke, Weißbartseeeschwalbe, Weißstorch, Wendehals, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Zwergschnäpper und Zwergsumpfhuhn) beträgt nur 5 m. Aufgrund der Nähe ist für das Vorhaben eine FFH-Vorprüfung für das SPA-Gebiet von Kunhart Freiraumplanung erstellt worden. Sie liegt der Begründung als Anlage an und kommt zu folgendem Ergebnis: *„Außer als potenzielle Nahrungsfläche für den Weißstorch, besteht keine Habitatfunktion für die Zielarten des Vogelschutzgebietes. ...*

Wenn die 0,8 ha große potenzielle Nahrungsfläche des Weißstorches ersetzt wird, wird das Erhaltungsziel des Natura - Gebietes durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

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. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan erstellt und die erforderlichen Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen in die Planung eingestellt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat die Erstellung einer schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan gefordert. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass keinerlei Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/2018 „Wohngebiet alter Sportplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 10/2018 vom 17.10.2018.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Planungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgte mit Schreiben vom 10.10.2018 vor. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden der Gemeinde mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 12.11.2018 und 09.07.2019 mitgeteilt.

Information der Öffentlichkeit

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 17.10.2018 bis 14.11.2018 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich dazu zu äußern.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.05.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die öffentliche Auslage und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 21.06.2019 bis zum 23.07.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im amtlichen Mitteilungsblatt Am Stettiner Haff Nr. 6/2019 am 12. Juni 2019 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite des Amtes eingestellt. Bis zum 23.07.2019 ging eine Stellungnahme beim Amt Am Stettiner Haff 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 28.05.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 17.12.2019 gingen 20 Stellungnahmen beim Amt Am Stettiner Haff ein: von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde die textliche Festsetzung zur CEF-Maßnahme 6 wurde redaktionell überarbeitet und ein Gestaltungsvorschrift zu unterschiedlichen Traufhöhen gestrichen. Als zulässige Geschossigkeit wurde für den gesamten Geltungsbereich zwei Vollgeschosse festgesetzt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 06/2020 wurde von der Gemeindevertretung am 09.07.2020 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/2018 „Wohngebiet alter Sportplatz“ befindet sich im Westen von Mönkebude südlich der Straße Mitteldrift.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist der ehemalige Sportplatz der Gemeinde, der aus der Nutzung gefallen ist. Im Südosten befindet sich ein ruinöses Gebäude. An der Ostseite wurde Schutt und Geäst abgelagert.

Im Süden grenzt Wohnbebauung an und im Osten Gewerbebetriebe.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch eine örtliche Straße Mitteldrift, die den Planbereich im Norden tangiert erschlossen. Im Westen grenzt ein Rad- und Fußweg an den Planbereich an. Im Plangeltungsbereich gibt es keine Stromversorgung.

Im Norden der Straße Mitteldrift befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

3.4 Natur und Umwelt

In unmittelbarer Nähe zum Plangeltungsbereich befindet sich das SPA-Gebiet DE 2147-401 „Peenetallandschaft“. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“ und südlich des LSG „Haffküste“. Die Fläche beinhaltet keine geschützten Biotope.

Im Norden bilden 4 Bäume (2 Eichen und 2 Ebereschen) eine kleine gemischte Baumreihe. Im Nordosten befindet sich Pappelbewuchs (dünnstämmig) und im Nordwesten dickstämmiger Pappelbewuchs (Aspen). Im Südosten stehen einige Eichen, ein Ahorn, eine Kiefer, einige Pappeln, eine Weide und verschiedene Sträucher (Spätblühende Traubenkirsche, Mirabelle, Holunder, Schneebeere). Einige Bäume (Grauweide, Kiefer, Ebereschen und Aspen) sind geschützt. Der größte Teil der Fläche ist immer noch als Biototyp Sportplatz einzustufen. Die restliche Fläche im Osten des Plangebietes ist mit ruderalem Kriechrasen (hauptsächlich Landreitgras) bewachsen. Dieser Bereich ist vermüllt.

„Die überwiegend dünnstämmigen Gehölze des Plangebietes weisen keine Höhlen auf. ... Nur die nordwestlich in das Plangebiet hineinragenden Pappeln weisen größere

*Stammdurchmesser auf ... Hier sind ggf. Höhlen, insbesondere des Grünspechtes, in nicht einsehbaren Kronenbereichen vorhanden. Es gibt eine Ruine aus Mauerwerk, von der nur noch die Außenwände vorhanden sind ... und einen verfallenen Holzschuppen mit einer Backsteinmauer und einem Dach aus Wellasbest ... Hier waren keine Anzeichen von Nisttätigkeit erkennbar. Potenziell ist ein Vorkommen von Nischenbrütern jedoch möglich. Es fehlen Hinweise auf Fledermauspräsenz. Dies ist dem Fehlen geeigneter Spalten und Hohlräume, der Witterungsunbeständigkeit und der geringen Höhe des Schuppens geschuldet. Ein Vorkommen von Fledermäusen in ggf. vorhandenen Höhlen der dickstämmigen Pappeln im Nordwesten ist möglich. Diese werden zur Erhaltung festgesetzt. ...
Baum- und Gebüschbrüter finden Brutmöglichkeiten in den Gehölzen. Nester wurden nicht gefunden. Die Aspen sind wertvolle Schmetterlingsweidepflanzen. ...
Mit Zauneidechsen zu rechnen ist jedoch im Bereich der Ablagerungen. Hier sind in Form der Erd- und Geästablagerungen geeignete Strukturen und Fortpflanzungshabitate für die Art vorhanden.“¹*

Im Artenschutzfachbeitrag wurden Zauneidechse und Avifauna näher untersucht.

„Von der Existenz eines Weißstorchhorstes im 2 km Umkreis wird somit nicht ausgegangen. ... Das potenzielle Bruthabitat des Grünspechtes im nordwestlichen dickstämmigen Pappelbestand bleibt erhalten.

Obwohl im Bereich der Ruine und des verfallenen Holzschuppens keine Nester gefunden wurden, sollte das für die Nischenbrüterarten Bachstelze und Grauschnäpper zur Verfügung stehende Brutpotenzial durch je 1 Nistkasten ortsnah ersetzt werden.“²

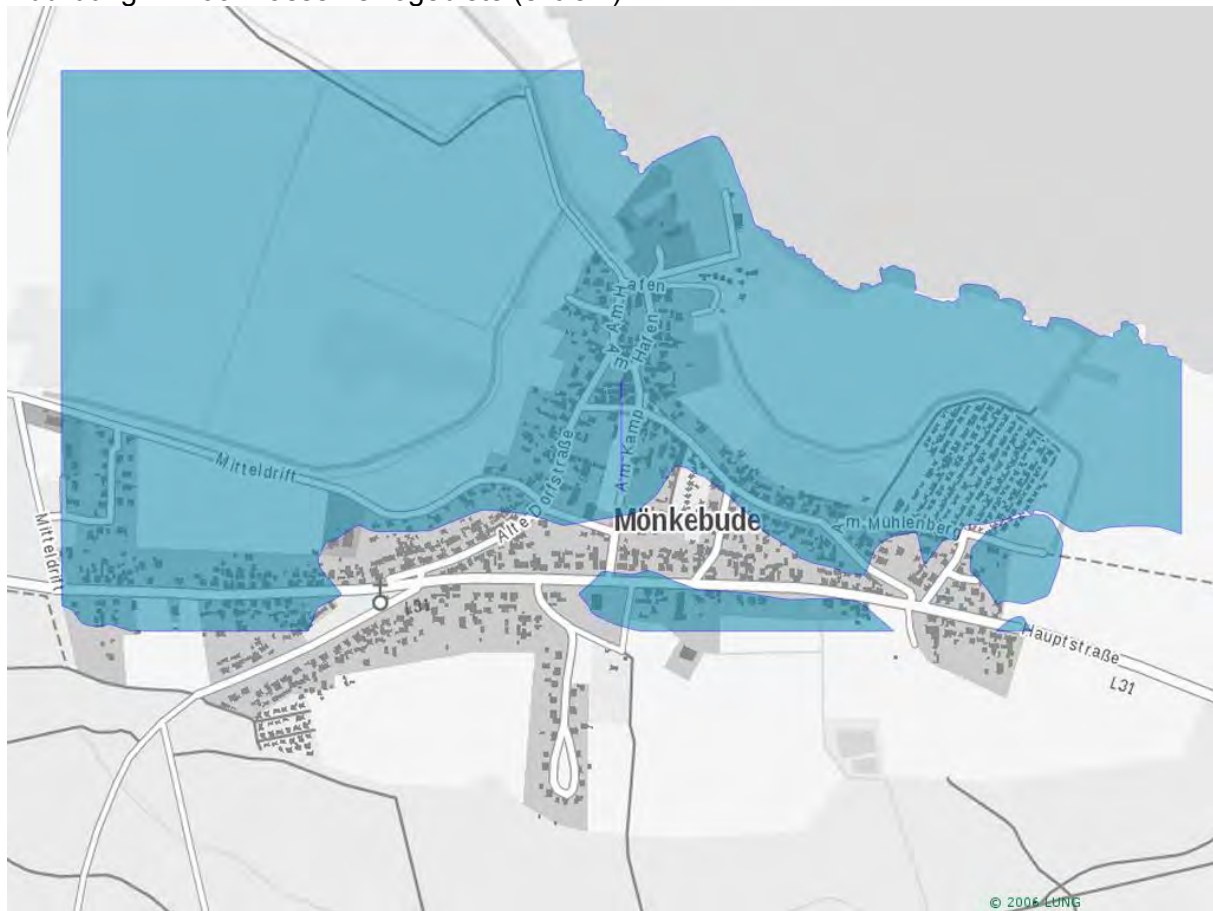
Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der Sportplatzanlage heterogen, gestört und stark verdichtet. Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus grundwasserbestimmten Sanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind extreme Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

¹ Artenschutzfachbeitrag

² Artenschutzfachbeitrag

Abbildung 1: Hochwasserrisikogebiete (extrem)



Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Abruf am 10.10.2018

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 292 der Flur 1 Gemarkung Mönkebude liegt im Eigentum der Gemeinde Mönkebude.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Mönkebude hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/2018 „Wohngebiet alter Sportplatz“ liegt im Außenbereich von Mönkebude; schließt aber im Osten und Süden an den Innenbereich an. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage jedoch nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Mönkebude keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungsraum Ueckermünde und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Mönkebude wird durch das überregionale Straßennetz erschlossen.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „*In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.*“ 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 für die Gemeinde Mönkebude keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Teile der Gemeinde liegen in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Der Norden der Gemeinde gehört zum Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Die Gemeinde ist an das regionale Straßennetz und regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauete Ortslagen zu erfolgen* (4).



Abbildung 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.11.2018 wird gebeten darzustellen, „*wie sich der Bedarf von 16 Wohnungen zusammensetzt und auf welche Zielgruppe das Vorhaben ausgelegt ist.* ...

Im weiteren Verfahren ist nachzuweisen, dass die Planung mit den Belangen der Tourismusräume (3.1.3 (4) RREP VP), des Küstenschutzes (5.3 (2) RREP VP), der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) sowie des Naturschutzes und Landschaftspflege (5.1 (4) RREP VP) vereinbar ist.“

Der Programmsatz 3.1.3 (4) RREP VP trifft auf die Gemeinde Mönkebude nicht zu, da diese nicht in einem Tourismusschwerpunktraum liegt sondern in einem Tourismusentwicklungsraum.

Der Programmsatz 5.3 (2) RREP VP besagt, dass in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Belange des Küstenschutzes zu berücksichtigen sind. Der Plangeltungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet Küstenschutz jedoch hinterm Deich. Im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern hatte der Deichneubau in Mönkebude eine hohe Dringlichkeit um die Ortslage vor Hochwasser zu schützen. Zwischen 2005 und 2008 wurde der Deich in Mönkebude neu gebaut. Durch die Lage hinterm Deich ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans vor Hochwasser geschützt.

Der Plangeltungsbereich ist ein aus der Nutzung gefallener Sportplatz. Weder die vorhandenen Pflanzenarten noch der anstehende verdichtete Boden aus der Sportplatznutzung weisen auf eine Grünlandnutzung in den letzten 20 Jahren hin. Im Widerspruch dazu steht die Ausweisung von 0,7 ha des Planbereichs (1,3 ha insgesamt) als Dauergrünland im Feldblockkataster (DEMVL1076DB40082). Die Gemeinde als Eigentümer der Fläche hat diese nie an einen Landwirt verpachtet. Da der Standort sich nicht auf landwirtschaftlicher Nutzfläche befindet, verstößt die Gemeinde mit der Planung nicht gegen Programmsatz 3.1.4 (1) RREP VP.

Der Programmsatz 5.1 (4) RREP VP besagt, dass den Funktionen von Natur und Landschaft in der Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege bei allen Vorhaben in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen ist. Der Abstand des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2147-401 „Peenetallandschaft“ beträgt nur 5 m. Das Vogelschutzgebiet ist ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die vorliegende FFH-Vorprüfung von Kunhart Freiraumplanung vom 10.10.2018 kommt zu dem Ergebnis:

„Wenn die 0,8 ha große potenzielle Nahrungsfläche des Weißstorches ersetzt wird, wird das Erhaltungsziel des Natura - Gebietes durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.07.2019 wird die Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 4/2018 mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mönkebude verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 22.02.2006 wirksam ist.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönkebude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/2018 „Wohngebiet alter Sportplatz“ Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Planbereich wird im Osten und Süden von Wohnbauflächen umlagert. Im Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Im Norden wird der Geltungsbereich durch eine Straße erschlossen.

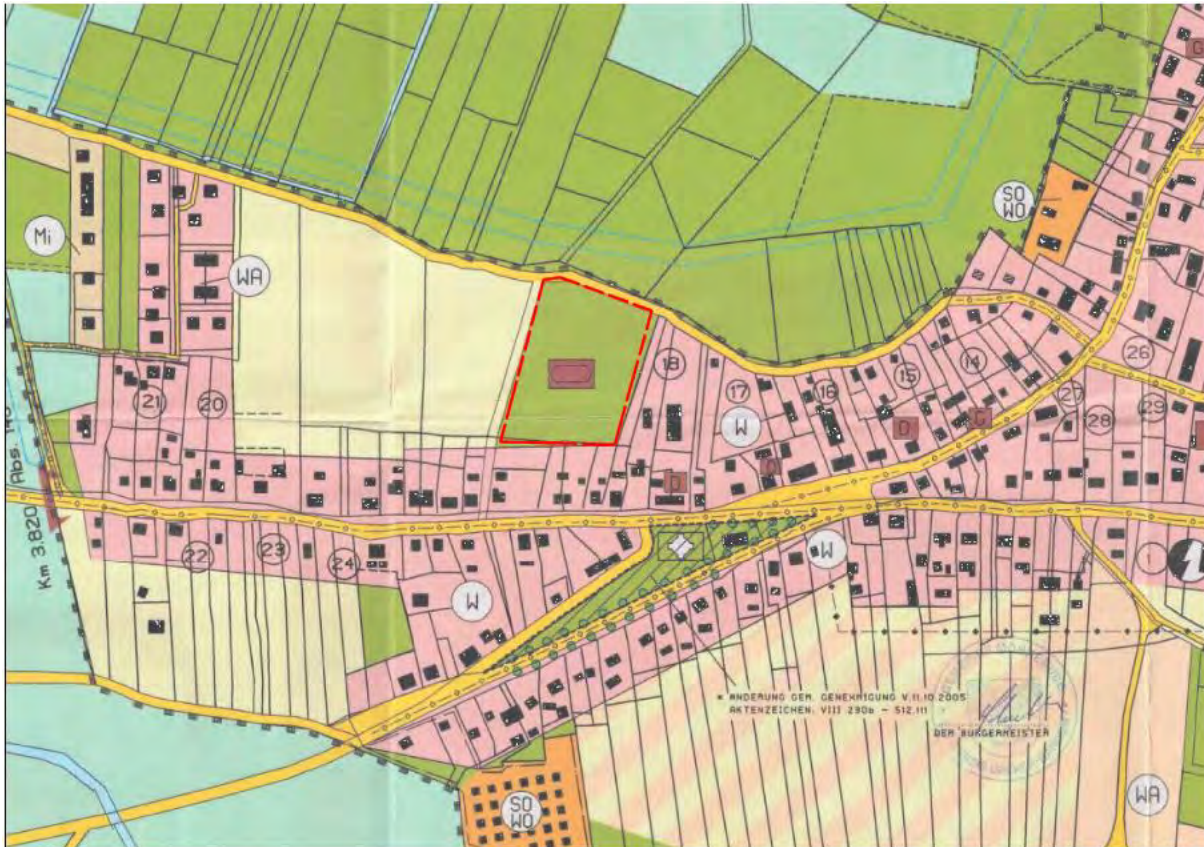


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönkebude

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden. Die Gemeinde plant 8 Eigenheime und im Süden ein Wohngebäude mit barrierefreien Wohnungen. Für beide Wohnformen gibt es aktuell Nachfragen in der Gemeinde.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung wird gegenüber dem Altbestand verdichtet.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das allgemeine Wohngebiet am Siedlungsrand nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Wohnnutzung des § 13b Satz 1 BauGB.

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

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

6.1.2 Maß der Nutzung

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

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 bei den geplanten Eigenheimen unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Nur im Süden, wo die barrierefreien Wohnungen entstehen sollen, wurde die GRZ 0,4 festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es werden höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann.

6.1.4 Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Zum Schutz des Ortsbildes sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Straße Mitteldrift, eine Gemeindestraße, die den Planbereich im Norden tangiert.

Ergänzt wird die Erschließung durch eine öffentliche Mischverkehrsfläche, die an die Straße Mitteldrift 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 6,0 m. Dabei ist eine Ausbaubreite von 4,5 m für die zu erwartenden Verkehrsmengen auf dem nur 85 m langen Wohnweg ausreichend. Am Ende des Weges wurde ein Wendekreis angeordnet,

dessen Flächen nach Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 dem Bedarf eines 3-achsigen Müllfahrzeuges entsprechen.

Vom Nordwesten des Wendekreises führt ein separater Fußweg zum westlichen Rand des Plangeltungsbereichs. Der dort vorhandene Weg endet im Süden an der Hauptstraße.

6.3 Grünflächen

Am Südrand der Straße Mitteldrift wurde die Baumreihe als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist durch Pflanzung von 6 Eichen zu verlängern. Am östlichen und südlichen Plan- gebietsrand wurden die Ausgleichsflächen ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

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-, Kompensations- 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 entgegen zu wirken.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Während der Bauphase sind diese vor Beschädigungen zu schützen.
- V2 Fällungen der Gehölze und die Beseitigung der Gebäudereste sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen. Die Fällungen der zusammenhängenden Aspenflächen im Norden sind von der Mitteldrift aus voranzutreiben. Das Befahren der übrigen Flächen mit Technik ist bis nach Beendigung der Zauneidechsenabfangaktion zu vermeiden. Gehölze im südlichen Bereich sind zunächst manuell, ohne Rodungen zu fällen. Rodungen der Wurzelballen sind nach Beendigung der Zauneidechsenabfangaktion durchzuführen.
- V3 Die Nutzung der Sportplatzfläche zur Nahrungssuche und als Sonnenplatz durch Zauneidechsen ist möglich. Um Tötungen von Zauneidechsen zu vermeiden sind die Berräumungsarbeiten am 01. April zu beginnen und ohne Unterbrechung fortzusetzen.
- V4 Fortpflanzungsstätten von Zauneidechsen sind im Bereich der Schutt- und Geästhaufen höchstwahrscheinlich. Um Tötungen von Individuen zu verhindern ist folgende Vermeidungsmaßnahme umzusetzen: Der im Konfliktplan des AFB als Zauneidechsenabfangfläche gekennzeichnete Bereich ist vom Januar bis März des Jahres vor Beginn der Bauarbeiten mit einem 40 bis 50 cm hohen, am Boden eingegrabenen Schutzzaun aus Folie mit verschließbaren 5 l Eimern (alle 10 m) zu umzäunen. Die Fläche ist unter Beseitigung des Mahdgutes zu mähen. Vom April bis Juni und vom September bis Oktober des Jahres vor Beginn der Bauarbeiten sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln und in die ebenfalls umzäunten Ersatzhabitate einzusetzen. 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.

Kompensationsmaßnahmen

-
- M1 An den zur Pflanzung von Bäumen gekennzeichneten Stellen sind insgesamt 6 Stück Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M2 Pro 200 m² Neuversiegelung sind 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes nigra* (Schwarze Johannisbeere)) sowie 5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z.B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

CEF – Maßnahmen

- CEF1 Die mit CEF1 bezeichnete Fläche ist als Zauneidechsenersatzlebensraum herzurichten. Die Fläche ist von Gehölzen zu befreien, regelmäßig 1 x jährlich im November mit einer Motorsense zu mähen, Zauneidechsenersatzhabitate (CEF3 und 4) anzulegen sowie Einzelstrauchpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Vor und während der Bauzeit ist die Fläche mit einer Amphibienschutzfolie einzugrenzen, die CEF1 und CEF2 nicht trennt. Die Ersatzhabitate sind vom Januar bis März des Jahres vor Beginn der Bauarbeiten anzulegen. Die zuvor durchzuführenden Mäh- und Fällarbeiten müssen ab November erfolgen. Der zusammenhängende Aspenaufwuchs im Norden kann maschinell, die Gehölze südlich davon müssen manuell gefällt werden.
- CEF2 Die mit CEF1 bezeichnete Fläche ist als Zauneidechsenersatzlebensraum herzurichten. Die Fläche ist regelmäßig 1 x jährlich im November mit einer Motorsense zu mähen, Zauneidechsensohlenplätze (CEF5) anzulegen sowie Einzelstrauchpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Vor und während der Bauzeit ist die Fläche mit einer Amphibienschutzfolie einzugrenzen, die CEF1 und CEF2 nicht trennt. Die Ersatzhabitate sind vom Januar bis März des Jahres vor Beginn der Bauarbeiten anzulegen. Die zuvor durchzuführenden Mäharbeiten müssen ab November erfolgen.
- CEF 3 Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse sind im Bereich der Fläche CEF 1 zwei Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensohle ist mit einem Gemisch aus Holzschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Steinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländekante verfüllt und an den Rändern mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Die CEF – Maßnahme ist vor Baubeginn zu realisieren. 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.
- CEF 4 Als Ersatz für potenzielle Sommerquartiere der Zauneidechse sind im Bereich der Fläche CEF 1 zwei Sommerquartiere zu errichten. Dafür ist aus anstehendem sandigem Boden zwei Schüttungen mit einer Mindestgrundfläche von 15 m² und einer Höhe von 0,5 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die CEF – Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen. 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.

- CEF 5 Als Ersatz für potenzielle Sonnenplätze der Zauneidechse sind im sind im Bereich der Fläche CEF 2 drei Bereiche von 3 m Breite und 5 m Länge mit Lesesteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser und toten Ästen oder Wurzeln im Verhältnis 1:1 auszulegen. Die CEF – Maßnahme ist vor Baubeginn zu realisieren. 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.
- CEF 6 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist zu ersetzen. Die Nistkästen sind vor Beginn der Abrissarbeiten an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen zu installieren 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 den Bäumen Bild 11 und 13 des Artenschutzfachbeitrages von insgesamt:
2 Nistkästen
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des Artenschutzfachbeitrages. Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

6.5 Immissionsschutz

Das Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH hat eine schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 4/2018 „Wohngebiet alter Sportplatz“ erstellt.

„Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus gewerblichen Nutzungen und dem öffentlichen Straßenverkehr wurden ermittelt und beurteilt. Die Berechnungen stellen im wesentlichen Maximalabschätzungen der zu erwartenden Geräusche dar.

Die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Tag und Nacht werden an den Grenzen der Baufelder eingehalten. Bei von gewerblichen Nutzungen ausgehenden Schallimmissionen besteht tags eine Reserve von mindestens 3 dB und nachts von mindestens 7 dB zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls nicht überschritten.

Die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr liegen deutlich unter dem Orientierungs- werten nach DIN 18005-1. Es sind auch bei Ansatz der doppelten Verkehrsmenge keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Sämtliche Baufelder liegen vollständig innerhalb des Lärmpegelbereichs I nach DIN 4109. Daher sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

6.6 Gestaltungsregelungen

Die Satzung der Gemeinde Mönkebude über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Satzung über die Feststellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mönkebude vom 27.04.2015 regelt die Gestaltung in den an den Bebauungsplan angrenzenden Gebieten. Daher wurden die Gestaltungsregelungen für den Bebauungsplan an diese Satzung angelehnt. Die Begrenzung der Dachneigung bei den zweigeschossigen

Gebäuden ermöglicht, dass diese Gebäude nicht höher werden als eingeschossige Gebäude mit sehr steilen Dächern.

6.7 Kennzeichnungen

6.7.1 Überflutungsgefährdung

Der Geltungsbereich liegt im überflutungsgefährdeten Gebiet infolge von Hochwasser in Küstengewässern.

Mönkebude befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers „Kleines Haff“ (Gewässer 1. Ordnung).

Das Referenzhochwasser (RHW) beträgt 1,60 m (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 200 Jahren) und der Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,10 m. Der BHW berücksichtigt zusätzlich RHW einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm für die nächsten 100 Jahre.

Die Baufläche wurde entsprechend gekennzeichnet.

Der BHW sollte bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie etwaiger Lagerung wassergefährdender Stoffe beachtet werden.

Der Plangeltungsbereich liegt hinter einem Deich, der mindestens 2,65 m hoch ist.

6.7.2 Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 05.08.2019 hin: *„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“*

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

Der Planbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

6.9 Hinweise

6.9.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Planung berührt keine bekannten Bodendenkmale; Funde sind jedoch möglich.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 15.11.2018 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hin:

„Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. ...

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

6.9.2 Geschützte Bäume

Einige Bäume im Plangeltungsbereich sind aufgrund ihres Stammumfangs geschützt: Grauweide im Südosten, Ebereschen im Norden und Aspengruppe im Nordwesten.

6.9.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 24.06.2019 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).“

6.9.4 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 03.07.2019 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 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 -besetzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

6.9.5 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 11.07.2019 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 notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.9.6 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 11.07.2019 hin:

„1. 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 erschossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

- 2. Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände kann bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein. Eine Grundwasserabsenkung stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
- 3. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ ist zu informieren.*
- 4. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
- 5. Nach § 46 (2) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei 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*10⁻³ bis 1*10⁻⁶ m/s liegen. Die Versickerungsfähigkeit des Baugebietes ist der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.*
- 6. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind dies so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. ...*
- 8. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. ...*
- 2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.“*

6.9.7 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seinem Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 05.08.2019 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.*
- 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. Abfälle, die der Entsorgungspflicht des Landkreises unterliegen, sind dem Landkreis zu überlassen und durch die beauftragte Firma REMONDIS Ueckermünde GmbH entsorgen zu lassen. ...*
- 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) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) 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.“

6.9.8 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seinem Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 12.12.2019 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 Maschinenlärmverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der aktuellen Fassung einzuhalten.“

6.9.9 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 12.06.2019 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.“

6.9.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 12.06.2019 hin:

„Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail:

- 1. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück/Haus*
- 2. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?*
- 3. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.*
- 4. Geplanter Ausführungszeitraum*
- 5. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummer im B-Plan Gebiet*

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der im B-Plan erfolgen wird, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 6 Monate vor Baubeginn.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Fläche ist derzeit ungenutzt.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Straße Mitteldrift erschlossen. Die Mischverkehrsfläche für die innere Erschließung des Plangebietes ist zu errichten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist mit dem Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde abzustimmen. *„Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu übergeben.“³*

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße Mitteldrift. Das Plangebiet wird angeschlossen.

„Von Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.“⁴

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.

Stromversorgung

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

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.“⁵

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem ... Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“⁶

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 kleine Baumreihe an der Straße Mitteldrift wird verlängert. Es werden CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen und Nischenbrüter realisiert.

³ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 11.07.2019

⁴ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 11.07.2019

⁵ Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 12.06.2019

⁶ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 12.06.2019

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 4/2018 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.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden durch die Gemeinde Mönkebude getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächen- größe	Anteil an Gesamtflä- che
Allgemeines Wohngebiet	9.697 m ²	76,4 %
Verkehrsflächen	1.206 m ²	9,5 %
davon Straßenverkehrsfläche	110 m ²	0,9 %
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.096 m ²	8,6 %
Grünflächen	1.787 m ²	14,1 %
Gesamt	12.690 m²	100 %

Mönkebude,

Der Bürgermeister

Siegel