

Gemeinde Ahlbeck

Bebauungsplan Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“

Begründung

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3
Anlage 4

FFH-Vorprüfung
Artenschutzfachbeitrag
Wasserrechtlicher Fachbeitrag
Lärmimmissionsprognose B-Plan Nr. 1 „Am
Naegelberg“

Stand:

Februar 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Ahlbeck
Der Bürgermeister
über „Amt am Stettiner Haff“
Stettiner Straße 2
17367 Eggesin

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
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	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	9
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	10
4.3	Flächennutzungsplan	11
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6.	PLANINHALT	11
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
6.1.1	Art der Nutzung	11
6.1.2	Maß der Nutzung	11
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.1.4	Nebenanlagen	12
6.2	Verkehrsflächen	12
6.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	12
6.3.1	Artenschutzfachbeitrag	12
6.3.2	Wasserrechtlicher Fachbeitrag	14
6.4	Leitungsrecht	14
6.5	Immissionsschutz	14
6.6	Kennzeichnungen	15
6.6.1	Altlastverdachtsflächen	15
6.6.2	Kampfmittel	15
6.7	Hinweise	15
6.7.1	Bodendenkmale	15
6.7.2	Hauptzollamt	16
6.7.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	16
6.7.4	Untere Verkehrsbehörde	16
6.7.5	Untere Abfallbehörde	16
6.7.6	Untere Bodenschutzbehörde	17
6.7.7	Untere Wasserbehörde	17

6.7.8	E.DIS Netz GmbH	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	19
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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 1,66 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 303/2, 303/3, 304/2, 304/3, 304/4, 305/2, 305/3, 305/4, 306/2, 306/3, 306/4, 306/5, 308/2, 308/3, 308/4, 308/5, 308/6, 309/1 (teilweise), 309/2, 309/3, 310/2, 310/3, 310/4, 313/2 (teilweise), 313/3, 313/4, 313/5, 313/6, 313/7, 314/2, 314/3, 315/2, 316/1, 316/2, 316/3, 316/4, 316/6, 316/7 (teilweise), 316/12, 317/2, 317/3, 317/4, 317/5, 317/6, 317/7, 317/8, 318/2, 318/3, 318/4, 318/5, 318/6, 318/7, 320/2, 320/3, 320/4 und 321/6 der Flur 3 Gemarkung Ahlbeck. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Am Naegelberg, eine örtliche Straße. Im Westen, Norden und Süden grenzt der Planbereich an Siedlungsflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|----------------|--|
| Im Nordosten: | durch Wohnbebauung Buchholz 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 (Flurstücke 303/1, 304/1, 305/1, 306/6, 306/7, 308/1, 310/1, 313/2, 314/1, 315/1, 317/1, 318/1 und 320/1), |
| im Südosten: | durch eine Ruderalfläche mit Gehölzen (Flurstück 297/3), |
| im Südwesten: | durch Ruderalflächen und die Straße Am Naegelberg (Flurstücke 309/4, 309/5, 309/6, 309/1, 316/7, 316/13, 317/10, 317/15, 317/16, 318/13, 318/16, 320/8 und 320/9) und |
| im Nordwesten: | durch Wohnbebauung Am Naegelberg 3,4 und 5 und die Straße Am Naegelberg (Flurstück 321/2, 321/7, 321/8 und 322). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Ahlbeck hat am 02.09.1997 den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Naegelberg“ beschlossen. Am 17.11.1997 wurde dieser Bebauungsplan unter Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Dieser Bebauungsplan ist jedoch nicht wirksam geworden. Anlass der Planaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 5/2019 ist die Absicht der Gemeinde Ahlbeck in einem kleineren Plangeltungsbereich Baurecht für Wohnungen zu schaffen.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,7 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $10.995 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.298 \text{ m}^2$ 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 2351-301 Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See; Arten: Rotbachunke, Großer Feuerfalter, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpfglanzkrout, Kammmolch, Firnisglänzendes Sichelmoos und Biber) ist vom Standort ca. 470 m entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung bestehen aufgrund der Entfernung und darin befindlichen Siedlungsflächen nicht. Für das nahegelegene Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide) wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. *„Die außerhalb des Vogelschutzgebiets liegende Vorhabenfläche ist eine von Bebauung umschlossene Freifläche und durch die umgebenden Nutzungen beunruhigt. Weder als Brutplatz noch als potenzielle Nahrungsfläche besteht Habitatfunktion für die Zielarten des Vogelschutzgebietes. Das Vorhaben verursacht betriebs- und anlagebedingt keine erhöhten und baubedingt geringe, temporäre Immissionen. Daher erreichen die Wirkungen des Vorhabens die Funktionen des Natura-Gebietes nicht. Das Erhaltungsziel des Natura-Gebietes wird durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netztes 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.

Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel festlegt.

Für den Bebauungsplan wurde ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 18.12.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12 2019 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 25.11.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 12.03.2020 und 11.09.2020 mitgeteilt.

Information über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich durch Auslegung des Plankonzeptes des Bebauungsplanes vom 18.12.2019 bis zum 16.01.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Die Auslegung wurde am 18.12.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12/2019 bekannt gemacht.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 28.05.2020 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Stand 04/2020 wurde vom 27.07.2020 bis zum 31.08.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 07/2020 vom 17.07.2020 bekannt gemacht. Bis zum 11.09.2020 ging keine Stellungnahme mit Anregungen beim Amt „Am Stettiner Haff“ ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.07.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Stand 04/2020 aufgefordert. Bis zum 11.09.2020 gingen 22 Stellungnahmen beim Amt „Am Stettiner Haff“ ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert:

Reduzierung der Wohnbauflächen im Osten und Verschiebung des nordöstlichen Baufeldes wegen Leitungsverläufen. Der Artenschutzfachbeitrag wurde geändert und in der Folge die Artenschutzmaßnahmen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09/2020 wurde von der Gemeindevertretung am 17.12.2020 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Behördenbeteiligung bestimmt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt.

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

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Stand 09/2020 wurde vom 01.02.2021 bis zum 19.02.2021 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 01/2021 vom 21.01.2021 bekanntgemacht. Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren auch auf der Internetseite des Amtes zugänglich. Bis zum 26.02.2021 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

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

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 19.02.2021 äußerten sich 2 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde die textliche Festsetzung 3.2 redaktionell überarbeitet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 02/2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“ befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Ahlbeck südlich der Landesstraße L28 und östlich und nördlich der Straße Am Naegelberg.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist größtenteils unbebaut. Am Nordrand gibt es vereinzelt Schuppen und Garagen. Der nördliche Bereich wird teilweise als Lageplatz genutzt. Der Planbereich grenzt im Norden, Westen und Süden an Wohnbauflächen an. Nordöstlich liegt die Tischlerei Krotz GmbH.

Der größte Teil des Geltungsbereichs liegt brach.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 09.11.2019

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straße Am Naegelberg, eine örtliche Straße, erschlossen.

In der Straße liegen Wasser- und Abwasserleitungen und Stromkabel.

Die Abwasserleitung verläuft im Nordosten auf den Baugrundstücken.

Die Löschwasserversorgung ist durch 2 Bohrbrunnen (in der Nähe von am Naegelberg 15 und zwischen Buchholz 30a und 31) im 300 m-Umkreis um den Plangeltungsbereich.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Die FFH-Vorprüfung bezüglich des nahe gelegenen SPA „Ueckermünder Heide“ hat keine Beeinträchtigungen der Schutzziele durch den Bebauungsplan festgestellt.

Der Kiefernbestand wurde im Artenschutzfachbeitrag als Siedlungsgehölz heimischer Arten kartiert. Einige sind aufgrund ihres Stammdurchmessers nach § 18 NatSchAG geschützt. Die übrigen Flächen des Untersuchungsraumes sind meist mit Landreitgras bewachsen.

Im Plangeltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer und keine Trinkwasserschutzgebiete.

Beim Bodentyp am Standort handelt es sich um Sandboden.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Flurstücke 305/2, 305/3 und 305/4 liegt der Geltungsbereich im Eigentum der Gemeinde. Die drei genannten Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/2019 „Wohnen am Naegelberg“ liegt am Rand der Ortslage des Ortes Ahlbeck. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die geplante Wohnbebauung ist nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Ahlbeck keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Ahlbeck befindet sich in einem ländlichen Gestaltungsraum. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Ahlbeck wird durch das überregionale Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiete und 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 wurde der Gemeinde Ahlbeck keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde gehört zum Nahbereich Eggesin und zum Mittelbereich Ueckermünde. In der Gemeinde gibt es Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Ahlbeck liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Gemeinde ist an das überregionale und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz sowie das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen. Die Gemeinde grenzt an eine große militärische Anlage.

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 bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.03.2020 wird ausgeführt:

„da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit 15 Wohneinheiten im Gemeindehauptort von Ahlbeck handelt, werden die Ziele des Bebauungsplans 5/2019 raumordnerisch mitgetragen.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ahlbeck hat keinen Flächennutzungsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohngebäude. Geplant werden ca. 14 Eigenheime.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am Charakter der benachbarten Bebauung orientiert (nur ein Vollgeschoss).

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich um den Wohnbedarf decken zu können. Es lässt sich absehen, dass die Bebauung am Rand der Ortslage in das noch nicht vorhandene planerische Grundkonzept (Flächennutzungsplan) passen wird.

Ohne wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan genehmigungspflichtig.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. 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 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen um dem Charakter der Umgebungsbebauung gerecht zu werden.

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. Zulässig sind Einzel und Doppelhäuser.

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 Landesstraße L28, die nördlich des Plangebietes verläuft. Von dieser (Buchholz) zweigt die örtliche Straße Am Naegelberg ab, die den Plangeltungsbereich im Westen und Süden tangiert. Sie ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Der Straßenraum ist gut 6 m breit, wovon mittig 3 m mit Asphaltdecke befestigt sind. Die Seitenstreifen sind unbefestigt. Für die weitere Erschließung des Bebauungsplangebiets muss die geplante Verkehrsfläche weiter ausgebaut werden.

6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

6.3.1 Artenschutzfachbeitrag

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 Fällungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März - 30. September durchzuführen.
- V2 Mit Erhaltungssymbolen markierte Bäume bleiben bestehen.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Auf den unversiegelten gehölzlosen Grundstücksflächen sind pro 400 m² versiegelter Fläche 2 hochstämmige Obstbäume aus ansässigen Baumschulen StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen (z.B. Apfelbäume Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander

Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten 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 alpinum* (Alpen-Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- M2 Als Ersatz für den Verlust von 2 geschützten Einzelbäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass MV 2 Traubeneichen in der Qualität Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 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.

Im Süden steht innerhalb der geplanten Verkehrsfläche eine Kiefer. Außerdem ist ein Baum am Rande eines Baufensters zu fällen. Die Ersatzpflanzungen sind im Norden neben der Zufahrt und im Südosten in der Grünflächen festgesetzt.

Externe Maßnahme

- M3 Die Überbauung von 9.543 m² Landreitgrasflur als Bruthabitat für Offenlandbrüter erfordert externe Kompensationsmaßnahmen in Form von Offenland in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland. Offenland als Ökopunktmaßnahme ist etwa doppelt so wertvoll wie das Offenland im Plangebiet. Daher müssen für 9.543 m² Offenland 4.772 Ökopunkte erworben werden. Bei 10.285 m² Wohngebiet, ist das Kompensationsdefizit durch Kauf von 0,46 Ökopunkten je beanspruchtem m² Wohngebietsfläche zu decken. z.B. der Offenlandmaßnahme VG 022 „Magerrasenentwicklung am Ueckertal bei Eggesin“. Der Abbuchungsbeleg ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreiheit beim Amt Stettiner Haff vorzulegen.

CEF – Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Haubenmeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen siehe Bild 11/14 und Abb.5 des AFB im Plangebiet 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 Nistkästen Haubenmeise ø 26 mm-28 mm
 - 2 Nistkästen Kohlmeise ø 32
 - 1 Nistkästen Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler.
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen siehe Bild 11/14 und Abb.5 des AFB 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 zwi-

schen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:

4 Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 9. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

CEF 3 Vorsorglich ist ein Fledermausquartier anzubringen. Bis vor Baubeginn ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen siehe Bild 11 und Abb.5 des AFB 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.

6.3.2 Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Der von der unteren Wasserbehörde geforderte wasserrechtliche Fachbeitrag prüft das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach EG-Wasserrahmenrichtlinie durch den Bebauungsplan. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird dezentral versickert.

Der wasserrechtlichen Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

„Nachdem die zu erwartende Abflussbelastung seitens der geplanten Straßen und versiegelten Bauflächen mit der breitflächigen Versickerung auf den unversiegelten Bauflächen und den Grünflächen verknüpft wurde, konnten die zu erwartenden Emissionen aus den undurchlässigen Flächen als dem Schutzbedürfnis des Grundwassers angemessen erachtet werden. Die zu passierenden Bodenschichten reinigen das einzuleitende Regenwasser ausreichend, so dass nicht mehr von einer Verunreinigung des Grundwassers ausgegangen wird. Beeinträchtigungen des WRRL-Grundwasserkörpers ODR_OF_3 durch das geplante Vorhaben sind daher nicht zu erwarten. Auch der 600 m nördlich verlaufende WRRL-Fließgewässerwasserkörper „RAND-3300“ in Form des Hammergrabens, dem das Grundwasser des Plangebietes zufließt ist nicht gefährdet. Das Verschlechterungsverbot wird nicht berührt. Dem Zielerreichungsgebot wird entsprochen.“

6.4 Leitungsrecht

Für die auf den Baugrundstücken verlaufende Abwasserleitung ist ein Leitungsrecht festzusetzen.

6.5 Immissionsschutz

Für den Plangeltungsbereich liegt vom 30.10.2000 eine Lärmimmissionsprognose von der SKH Ingenieurgesellschaft mbH vor. Hier wird ein 60 m langer Lärmschutzwall zwischen der Tischlerei und der geplanten Wohnbebauung empfohlen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 03.09.2020 hin:

„Das Plangebiet liegt insbesondere im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Jägerbrück (TrÜbPl ca. 500 m zur Platzrandstraße und ca. 1.000 m zur nächstgelegenen Feuerstellung).“

-
- *Von der v. g. Liegenschaft der Bundeswehr stellt der TrÜbPI eine genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG dar.*
 - *Die Immissionssituation im Plangebiet wird insbesondere bestimmt durch die störenden und belästigenden, insbesondere tieffrequenten und impulshaltigen Geräusche des TrÜbPI Jägerbrück (für eine TrÜbPI typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) und Sprengungen verursacht und von der Technischen Anleitung Lärm TA Lärm 1998 zum BImSchG) ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB(C) unterliegen. Sowie von gewerbeähnlichen Geräuschen hervorgerufene Übungstätigkeiten auf dem TrÜbPI.*
 - *Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vom TrÜbPI ausgehenden Schalldruckpegeln von durchschnittlich 101 dB(C, F) und auch bei ungünstigen Wetterlagen (z. B. Inversion, Wind aus SW, ...) die geplanten Bauwerke beansprucht werden.“*

6.6 Kennzeichnungen

6.6.1 Altlastverdachtsflächen

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 16.01.2020 hin:

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangeltungsbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altlagerungen, Altstandorte) bekannt.“

6.6.2 Kampfmittel

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige vom 28.08.2019 hin, dass aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

„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.“

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

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

zeigen. 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.

6.7.2 Hauptzollamt

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 20.08.2020 hin:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C 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 gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

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

6.7.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 25.08.2020 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).“

6.7.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 16.01.2020 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 notwendigen Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.7.5 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2020 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.“

6.7.6 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.08.2020 hin:

- „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.*
- 3. 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.*
- 4. Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten. Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort einzubauen.“*

6.7.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 16.01.2020 hin:

- „3. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
- 4. Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LWaG) vom 30. November 1991 (GVObI. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben recht-*

zeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.

5. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ ist zu informieren.

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. Nach § 46 (2) WHG 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) versickert werden.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. ...
6. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.“

Weiterhin weist der Landkreis Vorpommern-Greifswald in seiner Stellungnahme vom 12.02.2021 hin:

3. 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. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen. ...
5. Nach § 16 LWaG M-V wird für das Entnehmen von Grundwasser keine Wasserentnahmeentgelt erhoben, sofern die Wassermenge insgesamt nichtmehr als zweitausend Kubikmeter im Kalenderjahr beträgt. ...
7. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18. April 2017 ist einzuhalten.“

6.7.8 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 23.07.2020 auf Mittel- und Niederspannungsstromkabel im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen 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.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die teilweise Nutzung als Lagerplatz muss aufgegeben werden.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Straße Am Naegelberg erschlossen. Diese muss weiter ausgebaut werden um den Plangeltungsbereich im Innern zu erschließen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Entsprechend der Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde ist wasserseitige Erschließung über die vorhandene Trinkwasserleitung gesichert und die Abwasserentsorgung kann durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Schmutzwassernetz gelöst werden.

Das Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

Löschwasser

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

Die Löschwasserversorgung ist durch 2 Bohrbrunnen im 300 m-Umkreis um den Plangeltungsbereich.

Stromversorgung

„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.“¹

Telekommunikation

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 Bäume werden weitestgehend erhalten. Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

Mittels dezentraler Versickerung des Regenwassers wird das Verschlechterungsverbot nicht berührt und dem Zielerreichungsgebot nach EG-Wasserrahmenrichtlinie entsprochen.

¹ Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 23.07.2020

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 5/2019 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht 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 Ahlbeck getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	10.288 m ²	61,83 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.667 m ²	16,03 %
Grünflächen	3.684 m ²	22,14 %
Gesamt	16.639m²	100 %

Ahlbeck,

Der Bürgermeister

Siegel