

Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im Ortsteil Holländerei

Begründung

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf

April 2023

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit
dem Vorhabenträger

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
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
4.4	Ziele und Zwecke der Planung	11
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
5.	PLANINHALT	12
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
5.1.1	Art der Nutzung	12
5.1.2	Maß der Nutzung	12
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
5.2	Verkehrsflächen	12
5.3	Flächen für Versorgungsanlagen	13
5.4	Hauptversorgungsleitungen	13
5.5	Grünflächen	13
5.6	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	13
5.6.1	Vermeidungsmaßnahmen	13
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.8	Gestaltungsregelungen	14
5.9	Kennzeichnungen	14
5.10	Nachrichtliche Übernahmen	14
5.10.1	Europäisches Vogelschutzgebiet	14
5.10.2	Naturpark	15
5.11	Hinweise	15
5.11.1	Bodendenkmale	15
5.11.2	Bundeswehr	15
5.11.3	Waldabstand	15
5.11.4	Kampfmittelgefahren	16
5.11.5	Untere Verkehrsbehörde	16
5.11.6	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	16
5.11.7	Untere Wasserbehörde	17
5.11.8	Deutsche Telekom Technik GmbH	18

6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
6.1	Verkehr	18
6.2	Ver- und Entsorgung	18
6.3	Natur und Umwelt	19
6.4	Bodenordnende Maßnahmen.....	19
6.5	Kosten und Finanzierung	19
7.	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 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das circa 0,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 66/8 und 66/16 (jeweils teilweise) der Flur 2 Gemarkung Torgelow-Holländerei. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Holländerei. Der Süden und Osten des Geltungsbereichs werden von Ackerfläche begrenzt. Im Norden grenzt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Gehölze und Ackerfläche (Flurstück 38),
- im Osten: durch Ackerfläche (Flurstück 66/16)
- im Süden: durch Ackerfläche (Flurstück 66/16) und
- im Westen: durch die Straße Holländerei (Flurstücke 37/3 und 66/9).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das derzeit unbebaute Gebiet für den Wohnungsbau (ca. 8 Grundstücke) zur Verfügung zu stellen.

Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow entsprochen werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da das geplante Wohngebiet zwar im Außenbereich liegt, aber an Wohnbauflächen angrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 1 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $7.215 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.164 \text{ m}^2$ 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig im SPA (Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckerländer Heide; Arten: Eisvogel, Brachpieper, Schreiadler, Rohrdommel, Ziegenmelker, Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukelchen, Fischadler, Goldregenpfeifer, Tüpfelsumpfhuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf)). Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet nach Artenaufnahmen erstellt.

Das nächstgelegene das GGB-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ (DE 2350-303; Arten: Biber, Fischotter, Steinbeißer, Bitterling) ist vom Standort 250 m entfernt. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese kommt für beide Natura 2000-Gebiete zu dem Ergebnis: *„Die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“*

Der Stadt Torgelow 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 § 13a 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.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 07/2022 am 15.07.2022 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 21.07.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt. Mit Schreiben vom 06.09.2022 und 11.01.2023 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der Stadt Torgelow die Ziele der Raumordnung mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Bürger konnten sich vom 25.07.2022 bis zum 05.08.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme bei der Stadtverwaltung ein.

Änderung des Plangeltungsbereichs und Auslegungsbeschluss

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde in die Abwägung einbezogen. Der Plangeltungsbereich wurde um die Grünfläche im Südwesten, die im Waldabstand liegt, reduziert. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 07.12.2022 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

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 09.01.2022 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 15.02.2023 äußerten sich 16 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 01/2023 vom 20.01.2023 bekanntgemacht. Bis zum 06.03.2023 ging eine Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, Änderung des Geltungsbereichs

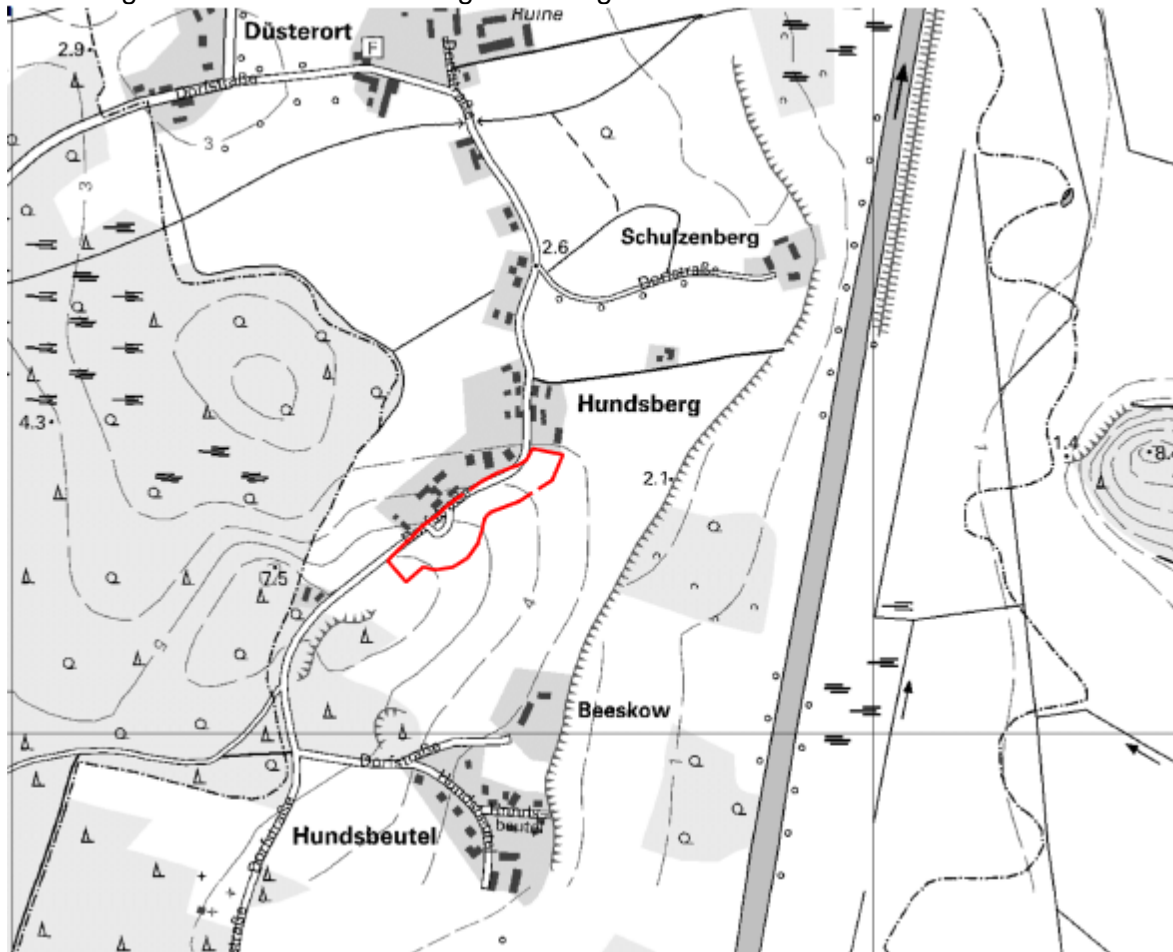
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert: Durch den neu deklarierten Wald und dessen Waldabstand wurde der Plangeltungsbereich verringert. Die Trinkwasserleitung befindet sich teilweise auf den Baugrundstücken. Der Plangeltungsbereich wird von mehreren Mittelspannungsstromkabeln durchquert. Die E.DIS plant die Errichtung eines neuen Trafos. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde am 21.06.2023 von der Stadtvertretung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ befindet sich im Süden des Wohnbereiches Hundsberg im Ortsteil Holländerei, westlich der Uecker und östlich am Siedlungsrand.

Abbildung 1: Räumliche Darstellung des Plangebiets



3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird im Moment landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt im Westen und Norden an Wohnbauflächen an.

Abbildung 2: Plangeltungsbereich mit Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 14.03.2022

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straße Holländerei, die im Westen den Plangeltungsbereich tangiert, erschlossen. Die Buswendeschleife und die Haltestelle sowie Straßennebenanlagen befinden sich im Plangeltungsbereich.

Im Norden durchqueren 20 kV-Stromkabel den Plangeltungsbereich.

In der ausgebauten Straße am Plangebietsrand sind Versorgungsleitungen wie Niederspannungsstromkabel vorhanden. Im westlichen Bereich der Straße sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorhanden. Im Bereich der Straße und teilweise auch auf den Baugrundstücken liegt eine Trinkwasserleitung.

Im Bereich der Buswendeschleife ist eine Sirene auf einem Mast installiert.

3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich befindet sich teilweise im SPA 12 „Ueckermünder Heide“ und vollständig in dem NP 6 „Am Stettiner Haff“.

Der Plangeltungsbereich größtenteils besteht aus Intensivacker. Im Bereich der Bushaltestelle sind Gehölze vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Straßenflurstück ist Eigentum der Stadt Torgelow. Das andere Flurstück des Geltungsbereichs befindet sich in Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ liegt im Außenbereich südlich von Hundsberg im Ortsteil Holländerei. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzung der Ackerflächen für den Eigenheimbau ist nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Torgelow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem „*Ländlichen GestaltungsRaum*“ und ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Teile des Gemeindegebietes gehören zu großen militärischen Anlagen, sind Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus. Torgelow ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen.

Im Programmsatz 4.1 (5) ist der Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist. Der Programmsatz 4.2 (2) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der zentralen Orte auf den Eigenbedarf zu beschränken.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Das Grundzentrum Torgelow nimmt ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahr. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

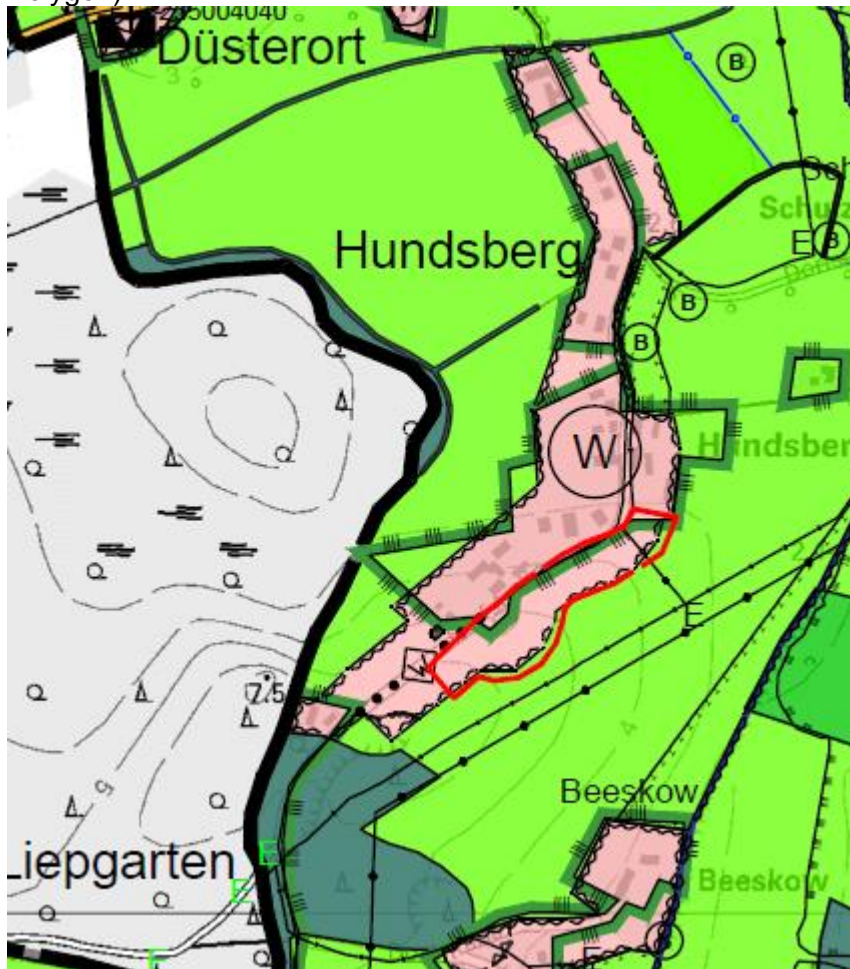
In den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.09.2022 und 11.01.2023 wurde die Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Torgelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.08.1995 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 5. Änderung geändert, die mit Ablauf des 15.06.2018 wirksam geworden ist und mit dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Holländerei ergänzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Westen und Norden an Wohnbauflächen an. Im Süden ist Waldfläche dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (der Plangeltungsbereich ist das rote Polygon)



4.4 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für das neue Wohngebiet im Süden von Hundsberg. Die Errichtung des Wohngebiets entspricht dem landesplanerischen Ziel der Sicherung des örtlichen Bedarfs.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 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 Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl der umgebenden Wohnbebauung liegt unter 0,2. Die Stadt Torgelow setzt im Plangeltungsbereich mit einer GRZ von 0,3 den Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete fest.

Im Umgebungsbereich ist ausschließlich eingeschossige Bebauung vorhanden.

Im Geltungsbereich ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 begrenzt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf. Die Baugrenze hält zu den Verkehrsflächen 4 m und der Geltungsbereichsgrenze 3 m Abstand. Dies schränkt die Lage der Wohngebäude so wenig wie möglich ein.

5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtliche Straße Holländerei. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine Buswendeschleife mit Bushaltestelle.

Entlang der Straße, auf dem Flurstück 66/8, Flur 2 der Gemarkung Torgelow-Holländerei verläuft eine unterbrochene Entwässerungsmulde. Diese ist notwendig, um das anfallende Regenwasser vom befestigten Straßengrundstück in die Nebenanlagen abzuleiten.

Für die Wohnbebauung müssen von der Straße zu den Grundstücken Zuwegungen geschaffen werden. Diese müssen, für einen Teil der Grundstücke, zwangsweise über die Entwässerungsmulden erfolgen. Bei der Ausführung ist sicherzustellen, dass die Mulden ihre Funktion weiterhin erfüllen. Dies ist gesichert, wenn die Zufahrten zum Beispiel mit Durchlässen oder gepflasterte Absenkungen versehen werden. Entsprechende Regelungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Im Bereich der Bushaltestelle wurden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

5.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Die E.DIS plant die Errichtung einer neuen Trafostation im Norden des Plangeltungsbereichs. Hier wurden eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

5.4 Hauptversorgungsleitungen

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch ein 20 kV-Stromkabel gequert.

Im Zusammenhang mit der geplanten neuen Transformatorenstation unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich werden weitere Mittelspannungskabel zum Anschluss der Transformatorenstation verlegt.

Die das Baufeld querenden Mittelspannungskabel können danach zurückgebaut werden.

5.5 Grünflächen

Im Plangeltungsbereich wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Eine öffentliche Grünfläche ist die Grüninsel im Innenbereich der Buswendeschleife; Zweckbestimmung ist Verkehrsgrün.

5.6 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Die im Plangeltungsbereich aufgewachsenen Gehölze wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf geschützte Arten auswirken. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu ergreifen.

5.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bereiche der Baugrube und der Auffahrt manuell, mit Balkenmäher, mit 10 cm Bodenabstand, unter manueller Verbringung des Mahdgutes in die Randbereiche, zu mähen.
- V2 Ab dem auf V1 folgenden 01. März sind die Bauarbeiten zu beginnen und ununterbrochen fortzusetzen.

- V3 Zur Suche und Verbringung der Zauneidechsen von der Baufläche in Habitate des Umlands ist eine fachkundige Person zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, diesen an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

„Es ist beidseits der Trinkwasserleitung ein Bereich von 2 m von Bebauung freizuhalten.“¹

Die gekennzeichnete Fläche L1 ist auf 2 m Breite beidseits der Trinkwasserleitung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserversorgungsunternehmens zu belasten.

Die gekennzeichnete Fläche L2 ist auf 2 m Breite mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgungsunternehmens zu belasten.

5.8 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindestdachneigung 15 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben, aber ein Spielraum für die Ausbildung der Dachformen erhalten, da diese nicht eingeschränkt wurden.

5.9 Kennzeichnungen

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald stellt in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 fest, dass aus den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

5.10.1 Europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig im SPA (Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide). Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese kommt für beide Natura 2000-Gebiete zu dem Ergebnis: „Die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

¹ Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde

5.10.2 Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff“.

5.11 Hinweise

5.11.1 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 anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

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

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

5.11.2 Bundeswehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2023 hin:

„Das Plangebiet befindet sich insbesondere im Einwirkungsbereich der Liegenschaft: Truppenübungsplatz (TrÜbPl) Jägerbrück (in ca. 1,5 km Entfernung).

Von den Liegenschaften der Bundeswehr stellt der TrÜbPl eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG dar. Die Immissionssituation im Plangebiet wird insbesondere bestimmt durch störende und belästigende, insbesondere tieffrequente und impulshaltige Geräusche und Erschütterungen des TrÜbPl Jägerbrück (für einen TrÜbPl typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) und Umgang mit pyrotechnischen Mitteln verursacht und von der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm 1998 zum BImSchG) ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB(C) unterliegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vom TrÜbPl ausgehenden Schalldruckpegeln von durchschnittlich 101 dB (C, F) und auch bei ungünstigen Wetterlagen (z.B. Inversion, Wind aus SW, ...) die geplanten Bauwerke beansprucht werden.“

5.11.3 Waldabstand

Südwestlich des Plangeltungsbereichs befindet sich Wald. Der Waldabstand, der nicht bebaut werden darf, ragt im Südwesten in den Plangeltungsbereich hinein.

5.11.4 Kampfmittelgefahren

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 hin:

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

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

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

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

5.11.5 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 hin:

1. *„Bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.*
2. *Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.*
3. *Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. ...*
5. *Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat der Bauherr von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gem. § 45 Abs. 6 StVO eine verkehrsrechtliche Anordnung darüber einzuholen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist und ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.*
6. *Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“*

5.11.6 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 hin:

„Abfall:

1. *Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.*

... Bodenschutz:

1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*

-
2. *Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen 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 gültige Fassung, sind zu beachten.
Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.“*

5.11.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 hin:

- „1. *Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
2. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
3. *Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.*
4. *Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
5. *Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt, als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.*
6. *Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
7. *Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
8. *Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*

Hinweise

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
3. *Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A*

- 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
 5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
 6. Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.“

5.11.8 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 12.01.2023 auf Telekommunikationslinien auf der Westseite der Straße hin.

„Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.“

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Die vorhandene örtliche Straße Holländerei erschließt den Plangeltungsbereich. Veränderungen sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. „Die wasserseitige Erschließung kann über die o. g. Trinkwasserleitung PE d 110 abgesichert werden.“²

Die Abwasserentsorgung muss individuell gelöst werden.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

² Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 10.02.2023

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die Stadt Torgelow hat eine Überprüfung des Löschwasserbrunnens am Plangeltungsbereich vorgenommen. Mit Schreiben vom 20.03.2023 wird bestätigt, dass dieser eine Ergiebigkeit von ca. 800 l/min hat. Somit entspricht die vorhandene Löschwassermenge den lt. Arbeitsblatt W 405 geforderten Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h = 800 l/min.

„Der Zweckverband gestattet der Feuerwehr zum Zweck der Erstbekämpfung von Bränden die Entnahme von Trinkwasser über die dafür vorgesehenen Unterflurhydranten aus dem Versorgungsnetz unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes W 405-B1 sowie der Information Wasser Nr. 107 des DVGW.“³

Stromversorgung

Im Norden des Plangeltungsbereichs ist eine neue Transformatorenstation geplant. Dafür werden am Nordrand des Plangeltungsbereichs neue 20 kV-Mittelspannungskabel verlegt. Die alten, das Baufeld querenden Mittelspannungskabel können danach zurück gebaut werden.

Telekommunikationslinien

Die Stadtwerke Neustrelitz teilen in ihrer Stellungnahme vom 10.01.2023 mit, dass in den kommenden Wochen der Breitbandausbau in dem Bereich beginnt.

Die Deutsche Telekom plant derzeit keinen Ausbau der Telekommunikationslinien.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

6.3 Natur und Umwelt

Wegen des Verfahrens nach § 13b BauGB ist keine Kompensation für die Flächenversiegelung erforderlich. Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergeben sind umzusetzen.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

6.5 Kosten und Finanzierung

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

³ Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 10.02.2023

7. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	7.215 m ²	77,8 %
Verkehrsflächen	1.558 m ²	16,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	21 m ²	0,2 %
Grünflächen	479 m ²	5,2 %
Gesamt	9.273 m²	100 %

Torgelow,

Die Bürgermeisterin

Siegel