Stadt Eggesin

Bebauungsplan Nr. 26/2026
„Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“

Begründung

Stand: Vorentwurf Juli 2026

Auftraggeber:

Stadt Eggesin
Die Bürgermeisterin
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Planverfasser:
Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a,
15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
URL: https://planungsbuero-trautmann.de
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG 4

1. RECHTSGRUNDLAGE 4

2. EINFÜHRUNG 4

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes 4
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 5
2.3 Planverfahren 5

3. AUSGANGSSITUATION 6

3.1 Stadträumliche Einbindung 6
3.2 Bebauung und Nutzung 6
3.3 Erschließung 7
3.4 Natur und Umwelt 7
3.5 Eigentumsverhältnisse 9

4. PLANUNGSBINDUNGEN 9

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
4.2 Landes- und Regionalplanung 9
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 9
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 9
4.3 Flächennutzungsplan 10
4.4 Ziele und Zwecke der Planung 11
4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11

5. PLANINHALT 11

5.1 Nutzung der Baugrundstücke 11
5.1.1 Art der Nutzung 11
5.1.2 Maß der Nutzung 11
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 11
5.2 Klimaschutz und -anpassung 12
5.2.1 Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 12
5.2.2 Solarenergie auf Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) 12
5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 12
5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung 12
5.4 Hinweise 13
5.4.1 Bodendenkmale 13

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 13

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 13
6.2 Verkehr 13
6.3 Ver- und Entsorgung 13
6.4 Natur und Umwelt 14
6.5 Bodenordnende Maßnahmen 14
6.6 Kosten und Finanzierung 14

7. FLÄCHENVERTEILUNG 15

II. UMWELTBERICHT 15

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522),

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich besteht aus einem circa 0,2 ha große Gebiet und umfasst die Flurstücke 50/21 (teilweise), 50/27 (teilweise), 50/31 und 51 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Eggesin. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet eine Baulücke zur Wohnbebauung der Ueckermünder Straße Ausbau. Der Osten und Norden des Geltungsbereichs werden von Kleingartenanlagen begrenzt. Im Süden wird der Planbereich durch Wohnbebauung der Ueckermünder Straße Ausbau begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch privates Grundstück (Flurstück 50/32) und eine Kleingartenanlage (Flurstück 50/27),
im Osten: durch Kleingartenanlage (Flurstücke 50/27) und die Straße Ueckermünder Straße Ausbau (Flurstück 51),
im Süden: durch private Wohnbebauung Ueckermünder Straße Ausbau 2 (52/1),

im Westen: durch die Baulücke Ueckermünder Straße Ausbau 2d (Flurstück 50/32) und die Straße Ueckermünder Straße Ausbau (Flurstücke 50/21 und 51).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan wird zur nachträglichen planungsrechtlichen Sicherung eines bereits realisierten Bauvorhabens in der Stadt Eggesin im Bereich der Ueckermünder Straße Ausbau aufgestellt. Das Vorhaben wurde vor rund zwanzig Jahren umgesetzt, ohne dass hierfür eine hinreichende planungsrechtliche Grundlage im Sinne der §§ 30 ff. BauGB bestand. Im Zuge bauordnungsrechtlicher Prüfungen wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben teilweise außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB befindet bzw. die Einordnung nach § 35 BauGB als Vorhaben im Außenbereich zu bewerten ist. Eine Genehmigungsfähigkeit nach diesen Vorschriften ist nicht eindeutig gegeben. Damit besteht für die vorhandene Nutzung derzeit keine gesicherte bauplanungsrechtliche Zulässigkeit.

Ziel der Planung ist es daher, die vorhandene bauliche Nutzung planungsrechtlich zu ordnen und dauerhaft zu sichern. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB sollen klare Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden, um eine rechtssichere Grundlage für den Bestand zu schaffen. Dies dient insbesondere der Vermeidung bauordnungsrechtlicher Maßnahmen bis hin zu Rückbau- oder Abrissverfügungen. Ein weiterer Anlass der Planung ergibt sich aus der historischen Nutzung des Plangebiets. Teile der betroffenen Flächen waren ursprünglich Bestandteil einer Kleingartenanlage. Diese Nutzung wurde im Zuge der Realisierung des Vorhabens aufgegeben, ohne dass eine formelle Umnutzung bzw. bauleitplanerische Anpassung erfolgt ist. Die bestehende Diskrepanz zwischen tatsächlicher Nutzung und planungsrechtlicher Ausweisung soll durch den Bebauungsplan bereinigt werden. Darüber hinaus entspricht die Sicherung und Nachnutzung bereits in Anspruch genommener Flächen dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB. Durch die planungsrechtliche Legitimierung des Bestandes wird eine weitere Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich vermieden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit zur Herstellung geordneter städtebaulicher Verhältnisse sowie zur rechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung erforderlich.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Zwar befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, es grenzt jedoch unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Im Rahmen des Regelverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 30.04.2026 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ gefasst.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ befindet sich im Norden der Stadt Eggesin, östlich der Uecker und Randow und westlich der Ueckermünder Straße.

Abbildung 1: Räumliche Darstellung des Plangebiets

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig durch Wohnnutzung geprägt. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen. Das südlich gelegene Wohnhaus ist eingeschossig ausgeführt, während das nördlich bzw. rückwärtig angeordnete Wohngebäude über zwei Vollgeschosse verfügt. Ergänzt wird die Bebauung durch untergeordnete bauliche Anlagen, darunter Gartenhäuser, ein Innenpool sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die vorhandene Nutzung stellt sich insgesamt als typische wohnbauliche Grundstücksnutzung mit ergänzenden Freizeit- und Nebenanlagen dar.

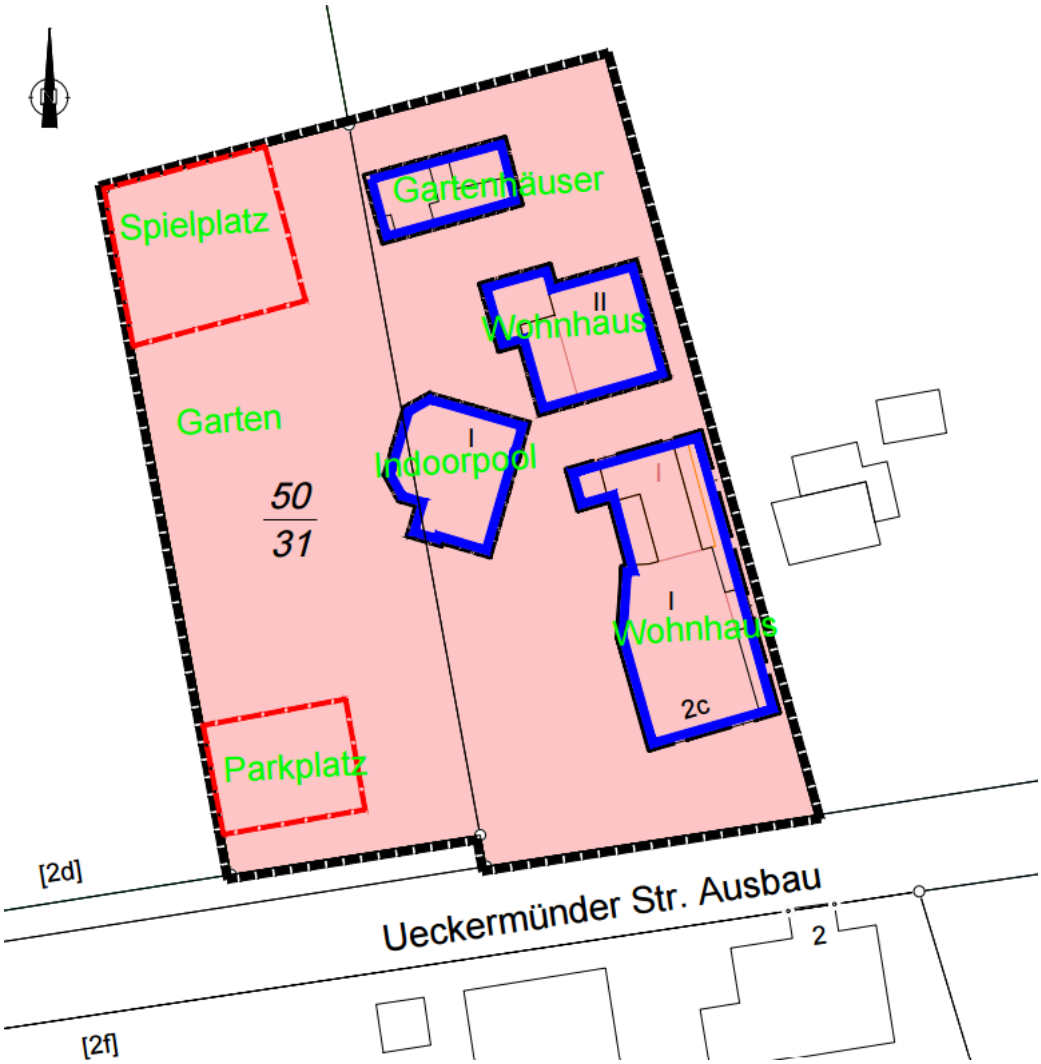


Abbildung 2: Übersicht über die Nutzung im Plangeltungsbereich

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die südlich angrenzende Ueckermünder Straße (Ausbau) verkehrlich erschlossen. Die Anbindung des Grundstücks erfolgt direkt von dieser öffentlichen Verkehrsfläche.

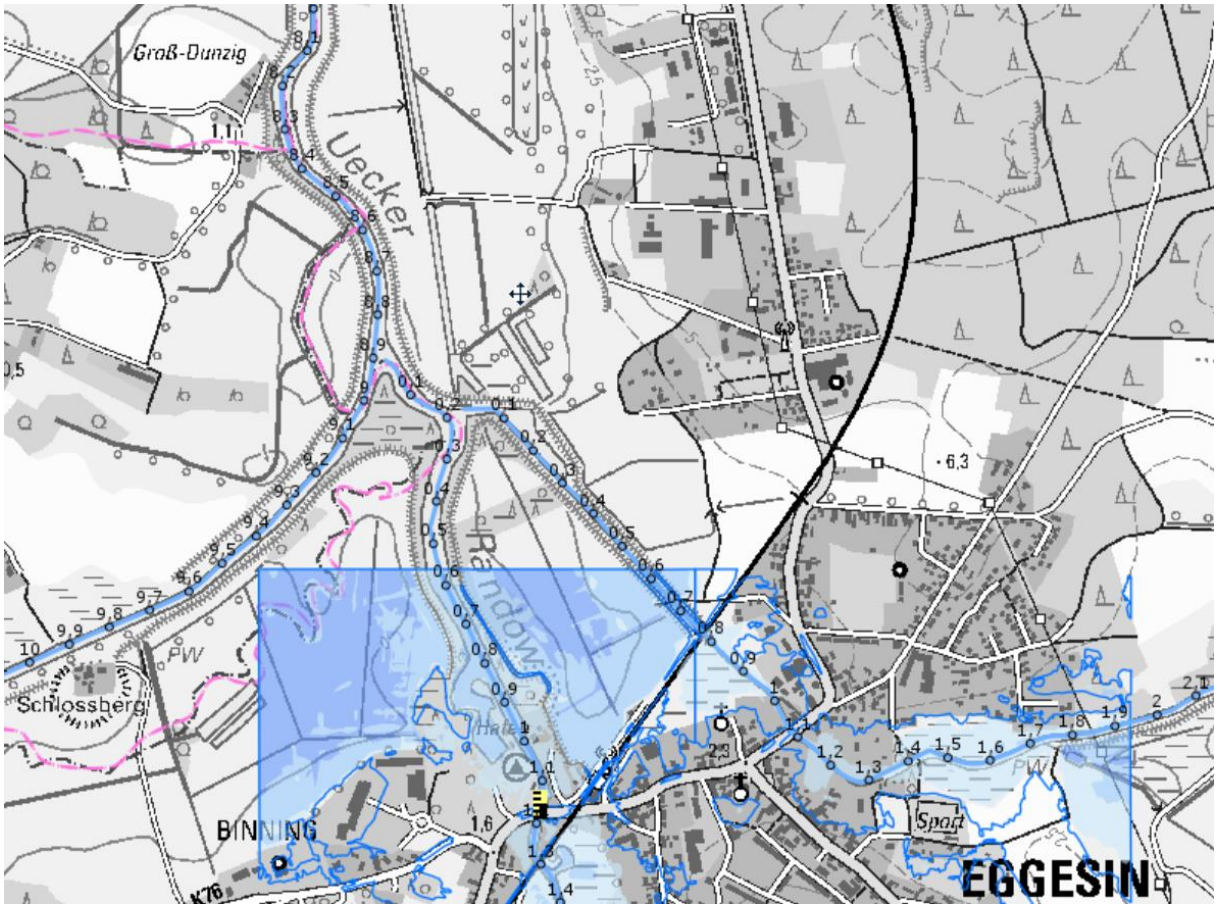
Die medienseitige Erschließung (Trinkwasser, Abwasser, Strom sowie ggf. Telekommunikation) ist für die bestehende Wohnnutzung bereits hergestellt. Das Grundstück gilt damit insgesamt als erschlossen.

3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich befindet sich vollständig in dem Naturpark NP 6 „Am Stettiner Haff“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich circa 75 m entfernt vom SPA (Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Eisvogel, Brachpieper, Schreiadler, Rohrdommel, Ziegenmelker, Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukelchen, Fischadler, Goldregenpfeifer, Tüpfelsumpfhuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf)).
Das am nächsten gelegene GGB-Gebiet (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung) ist das DE-2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ und ist circa 650 m entfernt.
Der Plangeltungsbereich wird bereits zu Wohnzwecke verwendet, so wie die Bebauung zwischen FFH-Gebiet und Planungsbereich.
Der Sandboden hat nur eine Ackerwertzahl von 20. Im Geltungsbereich sind keine zu schützenden Gehölze vorhanden.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planbereich ist nicht Überflutungsgefährdet.

Abbildung 3: Plangeltungsbereich mit überflutungsgefährdeten Bereichen bei Extremereignissen



Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (Hochwasser Gefahrenkarte niedrige Wahrscheinlichkeit [Extremereignisse) Abruf am 05.05.2026

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 50/31 befindet sich im Privatbesitz und das Flurstück und 50/27 des Geltungsbereichs gehört der Stadt Eggesin. Das Flurstück 50/21 und 51 ist ein öffentliches Verkehrsgrundstück.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ befindet sich am westlichen Rand einer bestehenden Kleingartenanlage der Stadt Eggesin und grenzt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an.
Planungsrechtlich ist der Bereich derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für den Geltungsbereich bislang nicht. Die Flächen werden bereits seit längerer Zeit tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Die vorhandene Nutzung erfolgte jedoch ohne die hierfür erforderliche planungsrechtliche Grundlage.
Da Wohnnutzungen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB regelmäßig nicht privilegiert sind, ist die Errichtung beziehungsweise dauerhafte Sicherung von Wohngebäuden planungsrechtlich derzeit unzulässig. Eine Genehmigungsfähigkeit der bestehenden Bebauung kann auf Grundlage des geltenden Planungsrechts daher nicht hergestellt werden.
Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um die bestehenden Wohnnutzungen städtebaulich zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Gebietes zu schaffen. Gleichzeitig dient die Planung der Klarstellung und Sicherung der zulässigen Nutzung sowie der Vermeidung weiterer städtebaulicher Konflikte im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und Kleingartenanlage.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Eggesin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt verfügt über eine Anbindung an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz. Teile des Stadtgebietes sind als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Tourismus sowie durch militärische Nutzungen geprägt.
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 Eggesin als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren übernehmen insbesondere Versorgungsfunktionen für ihren Nahbereich und sollen als wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentren im ländlichen Raum gestärkt werden. Die vorliegende Planung trägt diesen Zielstellungen Rechnung. 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

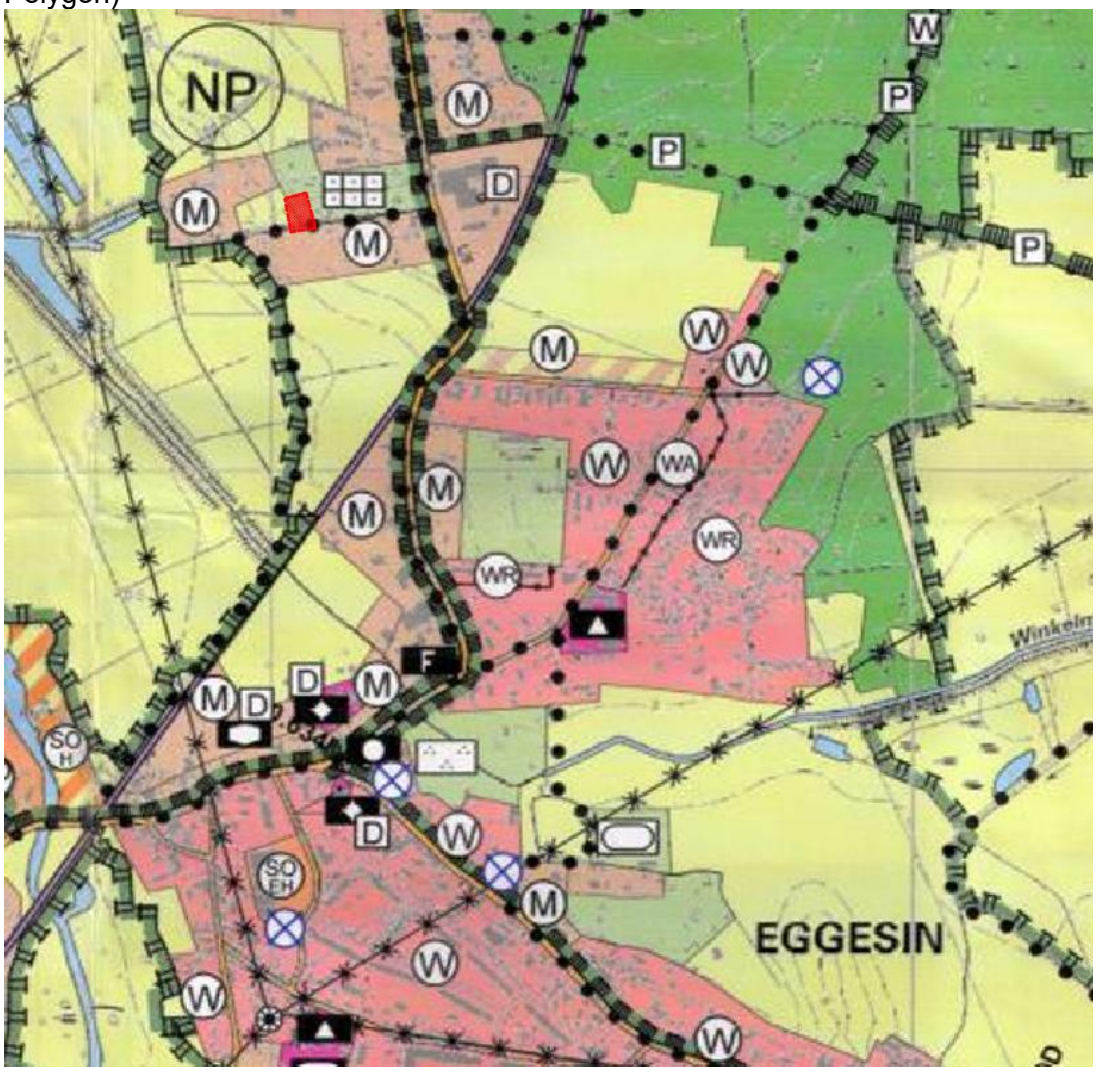
Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Eggesin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan gemäß § 5 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes in den Grundzügen dar und bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit nicht als Wohnbaufläche, sondern als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes somit entgegen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (der Plangeltungsbereich ist das rote Polygon)



4.4 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ ist die planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Ordnung einer bereits bestehenden Wohnnutzung im Bereich der Ueckermünder Straße Ausbau in der Stadt Eggesin.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit nicht als Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann daher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Wohnnutzung ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 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.

5.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Die Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.
Im Umgebungsbereich sind ein- und zweigeschossige Bebauung vorhanden, von daher wurde eine Zulässigkeit von 1 und 2 Vollgeschoßen festgesetzt.

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 orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

5.2 Klimaschutz und -anpassung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 26/2026 „Wohnen Ueckermünder Straße Ausbau“ wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, die den Zielen des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung Rechnung tragen. Diese Maßnahmen stehen im Einklang mit den übergeordneten Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Ressourcen, dem Schutz natürlicher Lebensgrundlagen sowie der Förderung nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung.

5.2.1 Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen sowie Zufahrten und Zuwegungen auf dem Grundstück versickert wird.

5.2.2 Solarenergie auf Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im Sinne der Förderung regenerativer Energien wird für alle geeigneten Dachflächen im Plangebiet eine Solarmindestfläche festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.
Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert sind, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Um erhebliche artenschutz- sowie naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind entsprechend Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.

<u>Vermeidungsmaßnahmen</u>

V1 Bauzeitenregelung (Avifauna)
Zur Vermeidung einer erheblichen Störung bzw. einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einer damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen der Avifauna ist eine Bauzeitenregelung umzusetzen. Die Bauarbeiten zur Umsetzung der Planung sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Brutperiode: Anfang März bis Mitte September) der vorkommenden Brutvögel durchzuführen.
Bei einer Abweichung von der Bauzeitenregelung ist eine ÖBB einzubeziehen. Gegebenenfalls sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

5.4 Hinweise

5.4.1 Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. [Rechtsgrundlage: Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010)]

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Wohngrundstück bleibt unverändert.

6.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die südlich angrenzende Ueckermünder Straße (Ausbau) verkehrlich erschlossen. Die Anbindung des Grundstücks erfolgt direkt von dieser öffentlichen Verkehrsfläche. Durch die Wohnnutzung kann nicht mit einem Anstieg des Anliegerverkehrs gerechnet, da diese bereits besteht. Aufgrund der geringen Erschließungsdichte und der Anbindung an die vorhandene Straße sind keine verkehrsorganisatorischen Maßnahmen oder baulichen Veränderungen im Bestand erforderlich. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur ist für die geplante Nutzung ausreichend. Öffentliche Verkehrsflächen bleiben von der Planung unberührt.

6.3 Ver- und Entsorgung

<u>Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung</u>
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Die Abwasserentsorgung muss individuell gelöst werden.
„Die Abwasserentsorgung ist individuell zu lösen (abflusslose Grube oder vollbiologische Kleinkläranlage).

<u>Niederschlagswasser</u>
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

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.

Stromversorgung
Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgte durch den Anschluss an das vorhandene Netz des zuständigen Energieversorgers. Die Erschließung erfolgte über entsprechende Hausanschlüsse.

Telekommunikationslinien
Eine Versorgung mit Telekommunikationsdiensten (Telefon, Internet) ist durch die Anbindung an die bestehenden Leitungsnetze der örtlichen Anbieter ist geschehen.

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. Die Bereitstellung geeigneter Standplätze für Sammelbehälter ist zu berücksichtigen.

6.4 Natur und Umwelt

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen auf Natur und Umwelt geprüft. Dabei wurden insbesondere die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB berücksichtigt. Die im Artenschutzfachbeitrag ermittelten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen. Ziel ist es, Beeinträchtigungen geschützter Arten sowie erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Der durch die geplante Wohnbebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist nach dem Verursacherprinzip vollständig auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt gemäß dem in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellten Konzept.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung kontrolliert und ist durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da sich die Flurstücke 4 und 5 nicht unter einer laufenden Nummer im Grundbuch befinden.

6.6 Kosten und Finanzierung

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

7. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	1.642 m²	99 %
Verkehrsflächen	243 m²	1 %
Gesamt	**1.885 m²**	**100 %**

II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesondertes Dokument an.

Eggesin, ……

Die Bürgermeisterin Siegel