Gemeinde Rollwitz

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4
„Wohnen Feldstraße“

Begründung

Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf Dezember 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Rollwitz
Der Bürgermeister
über Stadt Pasewalk zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Uecker-Randow-Tal
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
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 ... 4
2.3 Planverfahren ... 5

3. AUSGANGSSITUATION ... 6

3.1 Stadträumliche Einbindung ... 6
3.2 Bebauung und Nutzung ... 6
3.3 Erschließung ... 8
3.4 Natur und Umwelt ... 8
3.5 Eigentumsverhältnisse ... 8

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

5. PLANKONZEPT ... 10

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 Baugrenzen ... 11
6.2 Verkehrsflächen ... 11
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 12
6.4 Hinweise ... 12
6.4.1 Bodendenkmale ... 12

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 13

7.1 Verkehr ... 13
7.2 Ver- und Entsorgung ... 13
7.3 Natur und Umwelt ... 13
7.4 Bodenordnende Maßnahmen ... 13
7.5 Kosten und Finanzierung ... 13

8. FLÄCHENVERTEILUNG ... 14

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. 2023 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. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,37 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 66/1 der Flur 101, Gemarkung Rollwitz. Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Feldstraße, eine örtliche Straße. Im Süden grenzen Wohnbauflächen (Feldstraße 14 und 14b) und im Norden und Westen Ackerflächen an den Geltungsbereich der Planung.

<u>Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt</u>:

Im Südwesten:	durch die Feldstraße und ein Wohngrundstück (Feldstraße 14) (Flurstücke 65, 66/2 und 71 der Flur 101 sowie Flurstück 14 der Flur 104),
im Südosten:	durch Wohngrundstücke (Feldstraße 14 und 14b) (Flurstücke 64 und 65 der Flur 101),
im Nordosten:	durch Ackerflächen (Flurstück 4 der Flur 106) und
im Nordwesten:	durch Ackerflächen (Flurstück5 der Flur 106).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Rollwitz Baurecht für ein Eigenheim zu schaffen.
Die unbebaute Fläche schließt an den Innenbereich des Dorfes Rollwitz; ist selbst als Außenbereich zu betrachten.

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hat Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nördlich der Feldstraße am westlichen Ortsrand gestellt.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die Gemeinde Rollwitz hat keinen Flächennutzungsplan.
Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierbei erfüllt der Bebauungsplan zugleich die Funktion des Flächennutzungsplanes. Eine sonstige bauliche Entwicklung ist in der Gemeinde Rollwitz ist nicht zu erwarten.
Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch den Bebauungsplan 4 „Wohnen Feldstraße“ nicht zu erwarten.
Der zu überplanende Bereich ist eine kleine Außenbereichsfläche, die an den Innenbereich angrenzt. Im Süden grenzen bebaute Flächen an.
Das Plangebiet hat eine Größe von 0,37 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 3.708 m² × 0,3 = 1.112,4 m² 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 2550-301 Caselower Heide ist vom Standort mehr als 6 km entfernt.
Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt über 1,7 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der großen Entfernungen nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 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. Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 26.02.2022 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 02/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 01.03.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 13.07.2022 mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit
Die Bürger konnten sich vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Bebauungsplanentwurf wurde am 23.02.2023 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Rollwitz.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die ehemals gewerblich genutzte Fläche lag mehrere Jahre brach. Vereinzelt sind Fahrspuren aus Beton und alte Fundamente vorhanden. Teilweise sind Autoanhänger und Müll aus der Vornutzung vorhanden.

Abbildung 1: Luftbild 2003

Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php Abruf am 28.12.2021

Der Geltungsbereich ist unbebaut.
Im Süden und Osten ist der Plangeltungsbereich von Wohnbauflächen begrenzt.
Südöstlich ca. 50 m vom Plangeltungsbereich entfernt (dazwischen liegen die Wohngebäude Feldstraße 14 und 14a) sind in der Feldstraße 14c Gewerbebetriebe ansässig; ein Internet-handel für Möbel und Autoteile und eine PDR-Lackreparatur an Autoteilen.

Abbildung 2: Luftbild

Quelle: https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php. Abruf am 27.12.2021

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Feldstraße, eine örtliche Straße, im Südwesten erschlossen.
Im Bereich der öffentlichen Straßen liegen die Hauptver- und -entsorgungsleitungen.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Der größte Teil der aufgewachsenen Gehölze wurde vom Vorbesitzer gerodet. Im Südwesten steht eine Siedlungshecke aus Bäumen und Sträuchern und im Nordosten sind einzelne Gehölze vorhanden.
Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.
Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 66/1 liegt im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ ist ein Außenbereich, der an Innenbereich von Rollwitz angrenzt. Es gibt für die Gemeinde keine Bauleitplanung. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

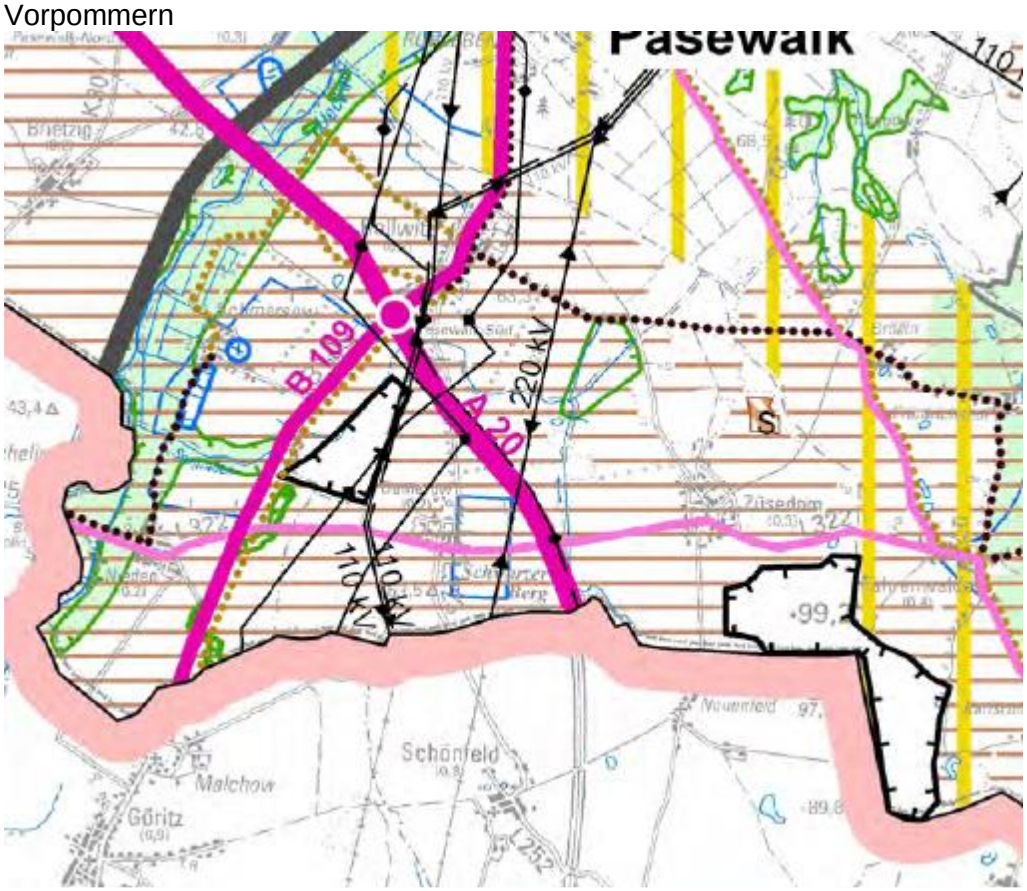
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Rollwitz keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Nur der Bereich um Züsedom ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde ist durch das internationale und das überregionale Straßennetz erschlossen und wird von einem Vorbehaltsgebiet Leitungen durchquert. Im Gemeindegebiet gibt es ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.
Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Rollwitz keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Sie liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum. Am Westrand liegt ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In Rollwitz wurden Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung festgelegt. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. In Rollwitz sind Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung festgelegt. Die Gemeinde wird durch das großräumige, überregionale und bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen. Durch das Gemeindegebiet führt das regionalbedeutsame Radroutennetz. Sie wird von mehreren Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen durchquert.
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 13.07.2022 wird festgestellt; dass der Bebauungsplan Nr. 4 mit den Zielen der Rauordnung vereinbar ist.
„Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine kleinteilige Reaktivierung der vorhandenen Siedlungsstruktur in Anbindung an die bestehende Ortslage. Nur aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Kleinteiligkeit und der vorgeprägten Fläche werden die gemeindlichen Entwicklungsziele mitgetragen. Gleichzeitig gehe ich aber auch davon aus, dass eine Bebauung entlang der Feldstraße mit dieser Planung abgeschlossen ist und nicht im Sinne einer bandartigen Entwicklung (Ziel 4.1 (6) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern) fortgesetzt wird.“

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



4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rollwitz hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

Planungsziel ist die Errichtung eines Eigenheims.
Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung schließt an den Innenbereich an.
Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert (größtenteils nur ein Vollgeschoss).
Die Gemeinde prüft weitere Standort für den Wohnungsbau unter anderem auf der gegenüberliegenden Straßenseite; hier jedoch als Entwicklung in die Tiefe Richtung Süden.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.
Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.
Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

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 für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter dem Orientierungswert 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 dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Zum Straßengrundstück Feldstraße hält die Baugrenze 7,5 m Abstand. Das Baufeld ist 18 m tief.
Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstückgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzungen dienen der Freihaltung einer Vorgartenzone.
Für Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes nach § 14 Abs. 2 BauNVO wurden keine Einschränkungen festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Feldstraße.

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

Das zur Erhaltung festgesetzten Siedlungsgehölz im Westen mindern den Eingriff.
Aus dem Artenschutzfachbeitrag von Kunhart Freiraumplanung sind folgende Maßnahmen zu übernehmen:

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Bauarbeiten (Fällungen, Beräumung) sind vom 01. Oktober bis zum 01. Februar durchzuführen.

V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher im Bereich des Siedlungsgehölzes sind zu erhalten und zu dauerhaft sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

V3 Innerhalb der Anpflanzfestsetzung sind 2 m breite Sichtschutzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Hundsrose, Holunder. Ein Rückschnitt der Sträucher hat lediglich außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die Gehölze innerhalb der Anpflanzfestsetzung bleiben erhalten, Ausfall ist zu ersetzen.

V4 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangener 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 10 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen ; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Hinweise

6.4.1 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, Kämme, 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.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

7.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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.

7.3 Natur und Umwelt

Die Vermeidungsmaßnahmen aus dem AFB sind umzusetzen.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen Feldstraße“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	3.706 m²	100 %
Gesamt	**3.706 m²**	**100 %**

Rollwitz, ……

Der Bürgermeister Siegel