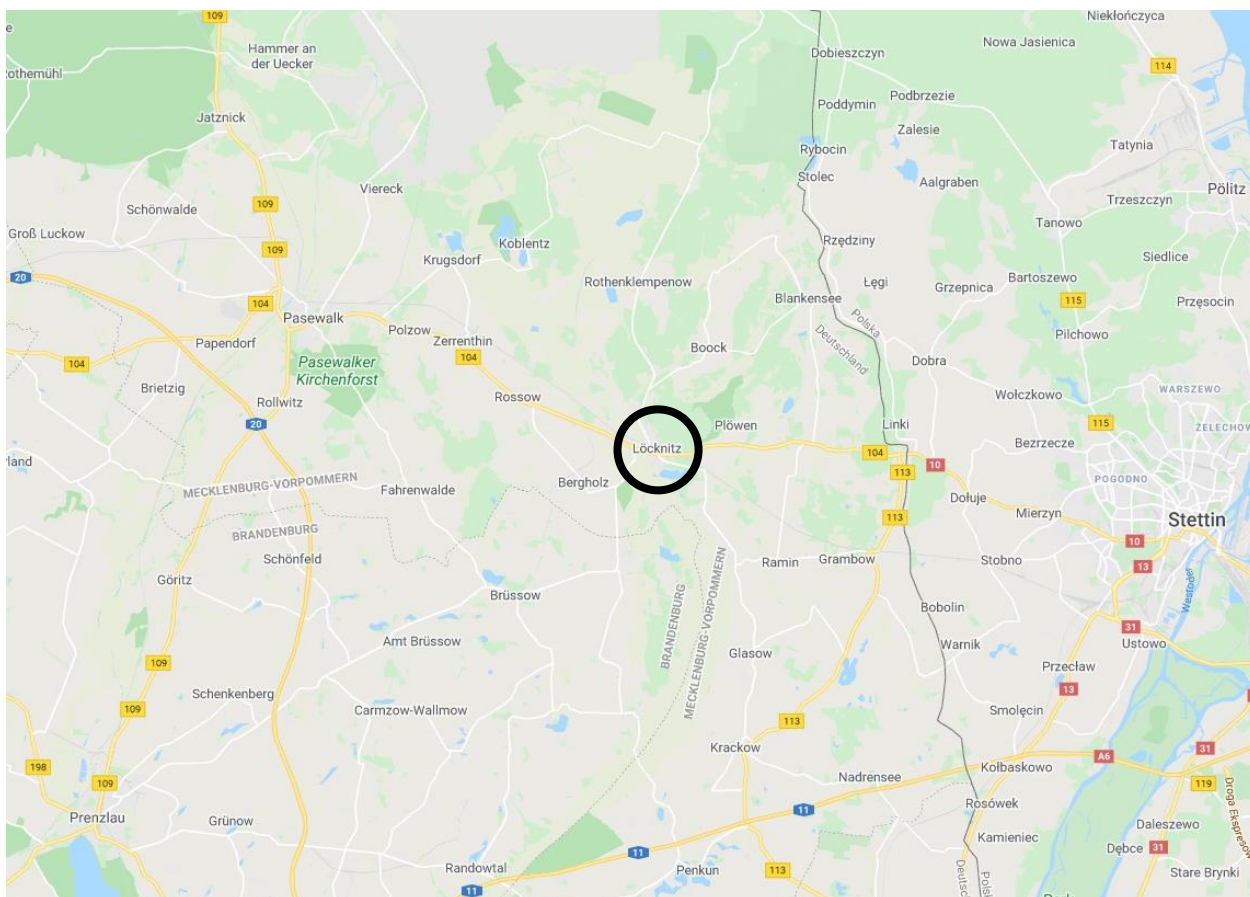


Gemeinde Löcknitz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ gemäß § 13b BauGB



Google Maps, 04.03.2020

ENTWURF

Begründung

Stand: 13.06.2022

Gemeinde Löcknitz
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“
gemäß § 13b BauGB

Begründung

Träger der Planung:	Gemeinde Löcknitz Bürgermeister, Herr Ebert über Amt Löcknitz-Penkun Chausseestraße 30 17321 Löcknitz Tel.: 039603 25 331 Fax: 039603 25 342 Herr Stahl, Bauamtsleiter kstahl@loecknitz-online.de Frau Wagner dwagner@loecknitz-online.de
Auftragnehmer:	Lutz Braun Architekt + Stadtplaner stadtbau.architekten.nb Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg Tel.: 0395 363 171 52 Fax: 0395 369 499 19
Bearbeitung:	Bearbeiter: L. Braun, A. Rommel; S. Kiskemper braun@stadtbauarchitekten-nb.de
Datum:	13.06.2022
Stand:	Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Landesplanerische Stellungnahme	7
1.4 Eingliederung des Vorhabens in die Umgebung	7
1.5 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan	8
1.6 Planungserfordernis	8
1.7 Rechtsgrundlagen	9
1.8 Kartengrundlage:	9
1.9 Geltungsbereich der Satzung	10
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung/ Bauungskonzept	11
3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	12
4. Erschließung	12
4.1 Verkehrerschließung	12
4.2 Medien	12
4.3 Wasserrechtliche Belange	12
5. Festsetzungen der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Wiesengrund II“ der Gemeinde Löcknitz	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	14
5.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]	14
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]	15
5.6 Örtliche Bauvorschriften	15
5.7 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	15
6. Weitere Hinweise	16
6.1 Baudenkmale	16
6.2 Altlasten und Bodenschutz	16
6.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	17

6.4	Immissionsschutz	18
6.5	Naturschutz	18
6.6	Straßenverkehrswesen	18
6.7	Brandschutz.....	19
6.8	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	19
6.9	Zollrecht/Grenzaufsicht.....	20
6.10	Kampfmittel.....	20

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in öffentlicher Sitzung am 26.04.2022 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ gefasst.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vB-Plan) Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen.

Die Gemeinde folgt mit dieser Aufstellung dem Antrag eines privaten Bauherrn. Dieser beabsichtigt ein bereits bebautes Grundstück zu entwickeln und für ein Wohnbauvorhaben zu nutzen. Die Gemeinde hat den Antrag geprüft und nutzt ihn impulsgebend zur Aufstellung ihrer Planung.

1.2 Verfahren

Die Erstellung der Satzung über den vB-Plan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden, da durch das Vorhaben eine Wohnbebauung auf einem integrierten innerörtlichen Standort erfolgen soll.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die genannten Punkte 1.- 3. wurden geprüft. Bei dem Vorhaben ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen das vereinfachte Verfahren sprechen.

Im vereinfachten Verfahren kann:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Von den hier genannten Punkten 1.- 3. wird im Verfahren Gebrauch gemacht.

Die nachfolgenden Schritte im Aufstellungsverfahren werden später ergänzt:

Nr.	Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.04.2022
2.	Datum der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.05.2022
3.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
4.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
5.	Bekanntmachung der Auslegung	
6.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
7.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
8.	Abwägungsbeschluss	
9.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
10.	Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
11.	Bekanntmachung der Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
12.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

1.3 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt noch nicht vor.

1.4 Eingliederung des Vorhabens in die Umgebung

Angaben zu geplanten Wohnformen sowie zu den geplanten Wohneinheiten

Es fügen sich eingeschossige Gebäude als Einzelhäuser in die Umgebung ein. Es soll ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Das Plangebiet schließt sich an bereits bebaute Bereiche an.

Die Anzahl der Wohnungseinheiten wird mit 1 angegeben.

Nachbarschaft

Die benachbarten Grundstücke wurden auf der Grundlage von Bebauungsplänen bebaut.

Zum Bedarf

In Löcknitz vollzieht sich in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Ergänzung der Wohnbebauung. Diese findet auf Innenbereichspotenzialflächen statt.

Diese Potenziale sind erschöpft, so dass neue Flächen, kleinteilig und zentrumsnah, genutzt werden sollen.

Löcknitz hat die Funktion des Grundzentrums und will die damit verbundenen Aufgaben erfüllen einschließlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Innenbereichsnutzung

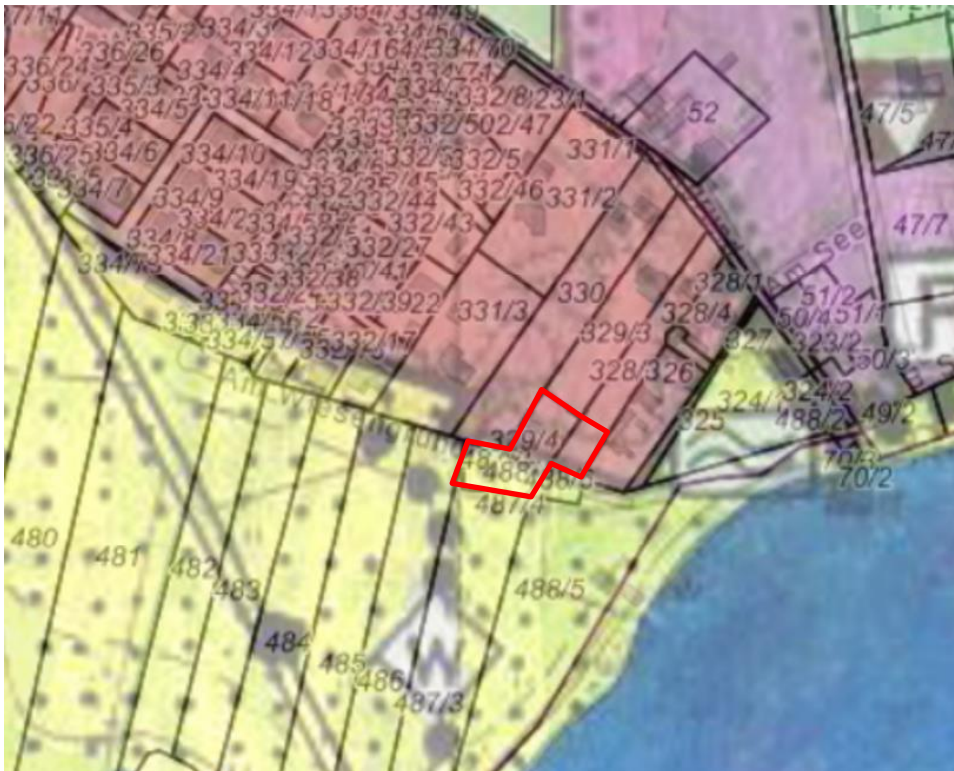
Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bestand um ehemalige Hausgartenflächen, die schon bebaut sind.

Damit werden Außenbereichsflächen geschont, einer extensiven Ortsentwicklung soll bewusst entgegengewirkt werden.

1.5 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Löcknitz hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Planbereich ist im nördlichen Teil als Wohnbaufläche, im südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der Bebauungsplan reicht in diesem Fall jedoch aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Im südlichen Teilbereich (WA2) wird lediglich ein Nebengebäude errichtet, kein Wohnungsbau.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flurkarte, überlagert mit dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Löcknitz.

1.6 Planungserfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt für ein bestehendes Gebäude im Planbereich (WA1) eine Erweiterung zum Wohnungsbau, und eine Erweiterung zu ermöglichen.

Auf bisher un bebauter südlicher Fläche sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von einem Nebengebäude ermöglicht werden.

Das zugrundeliegende Konzept wird nachfolgend im Punkt 2 erläutert. Die Gemeinde hat sich mit den Konzepten auseinandergesetzt und folgt diesem Planungsimpuls für die Aufstellung der Satzung.

Die konkreten Festsetzungen sind nachfolgend im Kapitel 5 aufgeführt.

1.7 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.12 "Wiesengrund II" der Gemeinde Löcknitz sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Löcknitz**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung über diesen Bebauungsplan.

1.8 Kartengrundlage:

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der amtliche Katasterauszug des Amtes Vorpommern-Greifswald vom 03.06.2022

1.9 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Fläche in der Gemarkung Löcknitz in der Flur 1, Flurstücke 329/4, 487/2, 488/4; Flurstücke teilweise: 328/3, 486, 487/3

Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

- im Norden: durch Wohngrundstücke
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölz
- im Osten: durch das angrenzende private Wohngrundstück Am Wiesengrund 1a
- im Westen: durch Erschließungsweg

Größe des Geltungsbereichs: ca. 2.200 m² (ca. 0,22 ha).

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung/ Bebauungskonzept

Ziel und Zweck

Ziel der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Am Wiesengrund II“ ist, dass auf den innerörtlichen Flächen kurzfristig ein Wohnbauvorhaben ermöglicht werden sollen.

Zweck der Planung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

Bebauungskonzept

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Es soll nun einer veränderten baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit kann ein erschlossenes Grundstück genutzt werden. Das Vorhaben trägt zur Ortsbildverbesserung bei. Der Innenbereich wird gestärkt.

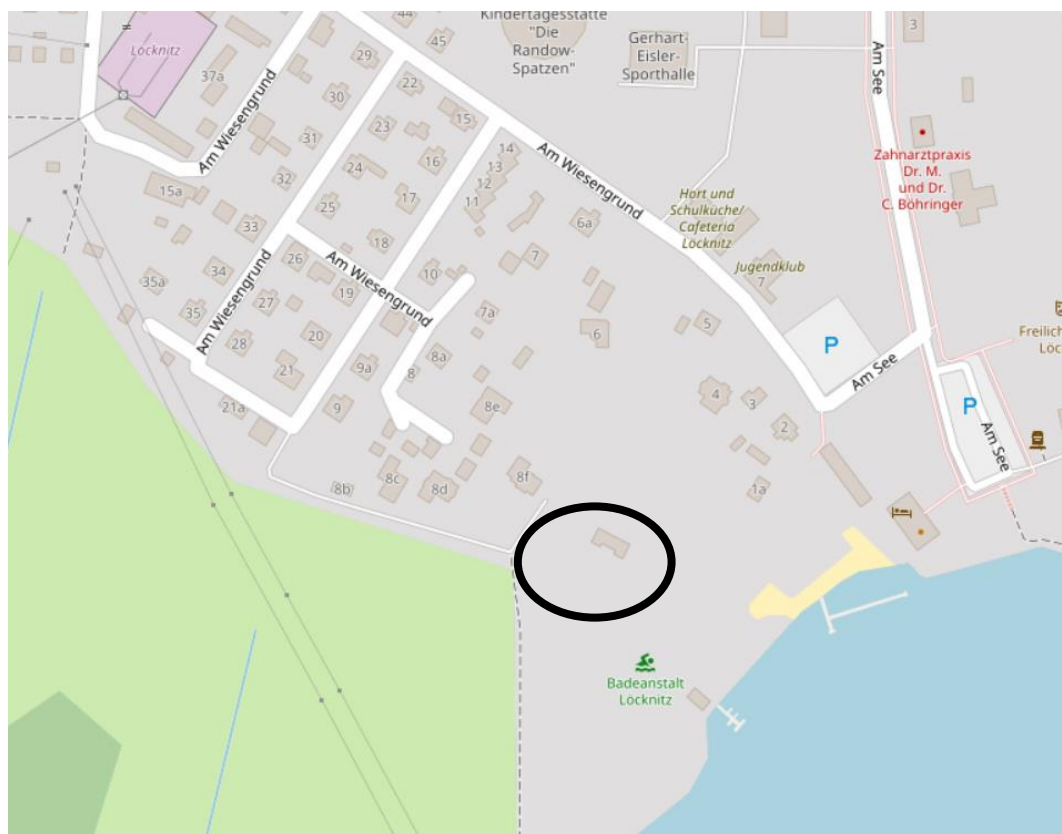
Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Gebäude. Dieses soll zu Wohnzwecken umfunktioniert werden. Die Erschließung erfolgt über die bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eigenheime am Wiesengrund“ festgesetzte Verkehrsfläche.

Der aus Richtung Westen erschlossene innerörtliche Bereich soll mit einem Anbau an das Wohngebäude (Flurstücke 328/3 und 329/4) des Geltungsbereichs bebaut werden.

Die Außenbereichsflächen südlich (Flurstück 488/4, 487/2 und teilweise Flurstück 487/3) sollen ebenfalls als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Hier soll ein Mehrzweckgebäude als Nebengebäude entstehen.

Die Umgebung ist von Wohnnutzung geprägt. Es sind vorwiegend Eigenheime mit großen Grundstücken, mit Nebengebäuden und Bäumen. Südwestlich grenzen Ackerflächen an, südöstlich – Freiflächen, die zur Außenanlage der Badestelle am Löcknitzer See gehören.

Das großzügige Grundstück bietet einen Abstandsreich zu den Flächen am See.



3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die Größe der Bauflächen ist gering.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten. Die Versiegelung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beschränkt. Das Grundstück wird ortsüblich bepflanzt.

Schützenswerte Biotop- und Landschaftsbestandteile werden nicht berührt bzw. es sind keine in der Nachbarschaft vorhanden.

Im Plangebiet gibt es zwei gesetzlich geschützte Einzelbäume. Sie werden zur Erhaltung planzeichnerisch festgesetzt.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist durch die bereits vorhandene Straße, Wiesenweg, erschlossen. Es wird eine vorhandene Grundstückszufahrt genutzt.

Es soll Wohnnutzung in einem ehemaligen Nutzgebäude (Baracke) entstehen.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes über eine private Verkehrsfläche ist nur zulässig, wenn die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Die vorhandene Straße „Wiesenweg“ ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eigenheime am Wiesengrund“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Nutzung des Wendehammers auf dem Flurstück 486 liegt die Zustimmung des Eigentümers vor. Das gilt auch für die westlich angrenzenden Flurstücke.

Die Erschließung ist gewährleistet und wird durch den Vorhabenträger dargestellt/ nachgewiesen und im Durchführungsvertrag festgehalten.

4.2 Medien

Trinkwasser

Die erforderlichen Medien liegen bereits an. Über das Flurstück 328/3 verläuft die Trinkwasserleitung über ein im Eigentum des Bauherrn befindliches Wohngrundstück.

Abwasser

Die Abwasserversorgung soll unter dem bereits vorhandenen und im vB-Plan „Eigenheime am Wiesengrund“ festgesetzten öffentlichen Weg realisiert werden.

Brandschutz

Auf die Voraussetzungen zur Brandbekämpfung wird im Kapitel 6.7 eingegangen.

4.3 Wasserrechtliche Belange

Der Boden hat einen hohen Kiesanteil und ist versickerungsfähig. Die Versickerungskoeffizienten bewegen sich auf dem Grundstück zwischen $KF 10^{-3}$ und 10^{-6} m/s. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück verbleiben.

5. Festsetzungen der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Wiesengrund II“ der Gemeinde Löcknitz

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind nur Nebengebäude, die nicht dem Wohnzweck dienen, zulässig.

1.4 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Damit wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ ausgenutzt.

Es wird eine GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Baufenster, in denen die Bebauung realisiert werden kann, wird durch Baugrenzen gebildet (s. Planzeichnung).

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl, GFZ, wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die Gebäude im umliegenden Bereich des Plangebiets haben ein Vollgeschoss, bzw. sind eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Straßenrandbegrenzung, welche diesen Ortsrand prägt und dessen Charakter beibehalten werden soll. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe orientiert sich an diesem Bestand.

Das Baufenster wird hinsichtlich einiger Festsetzungen geteilt. IDas Baufeld 1 soll ein maximal eingeschossiges Haus aufnehmen. Das Baufeld 1 liegt topographisch höher als das Baufeld 2, deshalb ist die Traufhöhe über Bezugspunkt unterschiedlich festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Privatstraße (NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016).

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 festgesetzt.

Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist der aus dem gültigen Bebauungsplan „Eigenheime am Wiesengrund“ übertragene Höhenpunkt über NHN nach DHHN 92. Dieser befindet sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

5.3 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Tatsächlich wird durch die Festsetzungen insgesamt (also vor allem durch die Größe der Baufelder) die Gebäudelänge begrenzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude wird durch Baugrenzen festgelegt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der Baufelder zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

5.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Sie bildet den Anschluss zu der Straßenverkehrsfläche des B-Plans „Eigenheime am Wiesengrund“.

Die Klarstellung des Straßenanschlusses

Die Klarstellung des Straßenanschlusses erfolgt durch Verwendung des Planzeichens „Straßenbegrenzungslinie“

Das Wenden von Fahrzeugen wird durch einen an dieser Stelle bereits bestehenden Wendehammer ermöglicht.

Eine Einfahrt wird an der Zufahrt zeichnerisch festgesetzt.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Weg „am Wiesengrund“.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]

Im Planbereich gibt es nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume. Sie werden zur Erhaltung festgesetzt.

Bei Bautätigkeiten im Nahbereich der Bäume sind die Stämme nach einschlägigen Vorschriften vor Beschädigung zu schützen.

Der Oberboden ist entsprechend einschlägiger Vorschriften von allen Auf- und Abtragsflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.

Zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

Der Oberboden soll besonders geschützt werden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind:

Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer.

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Damit sollen die harmonische Einfügung in den Bauungszusammenhang gesichert werden.

5.7 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

5.7.1 Bodendenkmale

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin

6. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden. Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

6.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Planbereich nicht bekannt.

6.2 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten bekannt.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.“

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

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.

Treten während der Baumaßnahme 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 gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5198) zu berücksichtigen.

6.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Wenn es vorgesehen ist, die Abfallentsorgung über die vorhandene Erschließungsstraße erfolgen zu lassen, so sind die Forderungen der BG-Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-O33 „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ in der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OWD 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.

Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).
- Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
- Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten.
- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

6.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von Luft- Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

6.5 Naturschutz

Während der Bauarbeiten sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind die Vorschriften für den Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, für Erdarbeiten und Bodenarbeiten einzuhalten.

Die Baufeldfreimachung, insbesondere der eventuelle Abriss von alter Bausubstanz und die Rodung von Gehölzen, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen möglichst außerhalb des Zeitraums vom 28. Februar bis zum 30. September eines Kalenderjahres durchzuführen.

Die Fällung/ Rodung von gesetzlich geschützten Bäumen (siehe § 18 Absatz 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.6 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

6.7 Brandschutz

6.7.1 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Der Hinweis ist für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

6.7.2 Abwehrender Brandschutz

Die Hinweise sind für die weiterführende Planung relevant.

Rettungswege

Es handelt sich um eingeschossige Gebäude, die allseitig erreichbar sind.

Zugänglichkeit und Zufahrten

Feuerwehruzufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Angriffswege sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V herzustellen.

Löschwasserversorgung

Da es sich um ein Neubauvorhaben in einem bebauten Gebiet handelt, kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Hydrantennetz gesichert werden.

6.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

In dem angegebenen Planungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden

können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

6.9 Zollrecht/Grenzaufsicht

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 Zo|VG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

6.10 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.