

Gemeinde Löcknitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ nach § 13b BauGB



Google Maps, 04.03.2020

Entwurf

Begründung

Stand: 19.09.2022

Gemeinde Löcknitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr...11

„Wohnen an der Randowgasse“

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 kiskemper@stadtbauarchitekten-nb.de
Datum:	19.09.2022
Stand:	Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Landesplanerische Stellungnahme	5
1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan	5
1.5 Planungserfordernis	6
1.6 Rechtsgrundlagen	6
1.7 Kartengrundlage:	7
1.8 Geltungsbereich der Satzung	7
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung/ Bebauungskonzept	8
3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	9
4. Erschließung	10
4.1 Verkehrerschließung	10
4.2 Medien	10
4.3 Wasserrechtliche Belange	10
5. Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ der Gemeinde Löcknitz	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
5.5 Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung v. Natur und Landschaft. 12	
5.6 Örtliche Bauvorschriften	13
5.7 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	13
6. Weitere Hinweise	14
6.1 Altlasten und Bodenschutz	14
6.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	14
6.3 Brandschutz	15
6.4 Kampfmittel	16
6.5 Wasser- und Bodenverband	16
6.6 Hinweise während der Bauphase	17

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.04.2022 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Satzung der Gemeinde Löcknitz beschlossen.

Die Gemeinde folgt mit dieser Aufstellung dem Antrag eines privaten Bauherrn. Dieser beabsichtigt, eine Baulücke für Neubauvorhaben nutzen. Die Gemeinde hat den Antrag geprüft und nutzt ihn impulsgebend zur Aufstellung ihrer Planung.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13b BauGB trotz dessen Lage im Außenbereich als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, da er im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 eine Fläche von weniger als 10 000 Quadratmetern nicht überschreitet und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Die Erstellung der Satzung über den B-Plan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a 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.

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.

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde am2022 gefasst.

Die Angaben zu den nachfolgenden Verfahrensschritten werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

1.3 Landesplanerische Stellungnahme

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde durch das Amt Löcknitz Penkun für die Gemeinde Löcknitz über den Landkreis Vorpommern-Greifswald die Aufstellung mit dem Schreiben vom 28.04.2022 angezeigt.

Eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom liegt vor.

Die Angaben werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Angaben zu geplanten Wohnformen sowie zu den geplanten Wohneinheiten

Es sollen maximal zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird eins bis zwei betragen.

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 im Anschluss an bestehende Bebauung, genutzt werden sollen.

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

Nutzung von Garten- und städtischen Randflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bestand um z.T. Hausgärten, sowie um unbebaute Flächen.

Innenbereichsnutzung

Es wird eine Fläche im Außenbereich überplant, die an die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Löcknitz angrenzt. Damit wird direkt an die anschließende Wohnbebauung angesetzt, einer Zersiedelung der Landschaft wird entgegengewirkt.

1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Löcknitz hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Planbereich ist als Gartenland dargestellt.

Es werden die Möglichkeiten des §8 Abs. 4 BauGB hinsichtlich des Entwicklungsgebotes genutzt. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Demnach kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Die Fläche ist bereits vom Menschen überformt und beinhaltet eine eingezäunte technische Anlage. Der Eingriff in Natur und Landschaft hat somit bereits stattgefunden und wird durch das Vorhaben voraussichtlich nicht weiter steigen.

Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft, vorwiegend auf die Wohnnutzung im Osten, werden gering bzw. gesetzlich vertretbar sein, da es sich hier ebenfalls um eine allgemeine Wohnnutzung handelt (Wohnhaus) und alle notwendigen baulichen Normen durch die geplante Ergänzung des Wohngebiets eingehalten werden.

Ein dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan ist die kurzfristige Bereitstellung von Bauland im Bereich Einfamilienhausbau. Hierfür besteht in Löcknitz eine höhere Nachfrage, als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang wurde erkannt, dass der in diesem Bereich über keine bzw. ausreichende Baulandreserven verfügt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Es handelt sich lediglich um die Ausweisung eines Baufeldes innerhalb einer Umgebung, die in Richtung Nordosten entlang der Erschließungsstraße bereits bebaut ist.

Nach den o.g. Aspekten, dem Umfang und der geringen Auswirkungen den Wohnnutzung im Planbereich zu urteilen, erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzung eines vorzeitigen Bebauungsplanes.

1.5 Planungserfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt für weitere (zwei) Gebäude im Planbereich auf bisher unbebauter Fläche die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Bauvorhaben zu ermöglichen.

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

Die konkreten Festsetzungen sind nachfolgend im Kapitel 5 aufgeführt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnen an der Randowgasse" der Gemeinde Löcknitz sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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. 290 Verordnung vom 18. August 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)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **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 Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901, 3902)
- **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.

1.7 Kartengrundlage:

Als Grundlage für die Darstellung der Satzung dient der amtliche Katasterauszug des Amtes Vorpommern-Greifswald vom 19.05.2022.

1.8 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Fläche in der Gemarkung Löcknitz in der Flur 1, Flurstücke 10/5 und 20/1.

Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

im Nordosten:	durch Wohngrundstücke
im Süden:	Erschließungsweg mit Wendehammer, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölze
im Norden und Westen:	durch landwirtschaftliche Flächen

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 2.552 m²

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung/ Bebauungskonzept

Ziel und Zweck

Ziele der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ ist, dass angrenzend an innerörtliche Flächen kurzfristig Wohnbauvorhaben ermöglicht werden sollen.

Zweck der Planung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

Bebauungskonzept

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Es soll nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Es sollen insgesamt 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Das in Richtung Nordosten bereits erschlossene und bebaute Wohnbauland wird in südwestliche Richtung erweitert. Der sich am Ende der Randowgasse befindende Wendehammer ist nicht Bestandteil der Planung. Er wird zur Erschließung des Baugrundstücks genutzt.

Ein erschlossenes Grundstück wird genutzt. Der Innenbereich wird gestärkt.

An der Randowgasse wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit eins bis zwei Wohneinheiten errichtet.

Die Umgebende Babauung der Randowgasse ist geprägt durch eins- bis zweigeschossige Häuser. Die Nachbarschaft im Westen und Südwesten besteht aus offener Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und Gehölzen.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Der Planbereich ist beräumt.

Durch die Errichtung von Doppelhäusern wird Bauland effektiv und flächenschonend genutzt.

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 Biotope und Landschaftsbestandteile werden nicht berührt bzw. es sind keine in der Nachbarschaft vorhanden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

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

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

Es gibt einen vorhandenen Wendehammer, der das Drehen eines zwei- und dreiachsigen Müllfahrzeugs ermöglicht.

Die Details im Anbindebereich sind mit der Straßenbauverwaltung vor Baubeginn abzustimmen (Befestigungsart, Breite, Eckausrundungen)

4.2 Medien

Die erforderlichen Medien liegen bereits an.

Auf die Voraussetzungen zur Brandbekämpfung wird im Kapitel „Brandschutz“ eingegangen.

Angaben zur Erschließung durch Kommunikationsanlagen wird nach Eingang der Stellungnahmen ergänzt.

4.3 Wasserrechtliche Belange

Auf dem Grundstück befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Es wurde angelegt für die Rückhaltung des Regenwassers der Fahrbahn der Randowgasse. Dieses Becken soll auf dem Baugrundstück zurückgebaut und südlich des Grundstücks, auf das Flurstück 62 umverlegt werden. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum des Bauherrn. Der Abfluss wird von der Randowgasse aus über das Flurstück 59/1 geleitet. Die Verlegung der Drainage wurde mit dem Eigentümer des Flurstücks abgestimmt und schriftlich vereinbart.

5. Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen an der Randowgasse“ 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 (WA) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

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.

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 Bebauung im umliegenden Bereich des Plangebiets haben überwiegend ein Vollgeschoss, oder zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss. Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Straßenrandbegrenzung, welche diese Hauptstraße prägt und deren Charakter beibehalten werden soll. Auch wenn das neu geplante Gebäude über zwei Vollgeschosse und ein Flachdach verfügen wird, wird es nicht die Homogenität der Straße stören, weil die Bauflucht des Gebäudes hinter die Bestandsgebäude verspringt.

Baufeld: ein- bis zweigeschossig

Die maximal zulässige Traufhöhe für bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 6,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe der angrenzenden Straße (private Straße) über NHN nach Höhenbezugssystem DHHN 2016), (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als Quelle für die Höhenangabe dient das WMS – digitales Geländemodell MV des Geodatenportals M-V vom 08/2022

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.

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

Eine Einfahrt an der Randowgasse wird zeichnerisch festgesetzt.

Der Geltungsbereich beginnt mit der Flurstücksgrenze zwischen Straße und Baugrundstücken, so dass die Zufahrt und die zu überfahrenden Nebenanlagen nicht darin inbegriffen sind. Die Abstimmung ist zu führen.

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

Schutzmaßnahmen:

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß §8 Abs. 2 BNatSchG. Insbesondere sind Bestandsbäume gemäß einschlägigen Vorschriften vor Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
2. Der Oberboden ist entsprechend einschlägigen 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.

Der Oberboden soll besonders geschützt werden.

Pflanzbindungen:

1. Es ist auf dem Grundstück pro 100m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter hochstämmiger Obst- oder ein einheimischer Laubbaum (2x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen) nach einschlägigen Vorschriften zu pflanzen und 3 Jahre zu pflegen. Die Pflanzungen sollen spätestens 1 Jahr nach Baubeginn erfolgen.

5.6 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)

Dächer

Bei einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen ist das Dach nur mit einer Neigung von bis zu 25° zulässig.

Solaranlagen

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

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.

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 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.

6.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Wenn es vorgesehen ist, die Abfallentsorgung über die geplante Privatstraße erfolgen zu lassen, so sind die Forderungen der BG-Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-033 „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ in der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten. Sollte die Privatstraße für die Abfallentsorgung nicht zur Verfügung stehen, so sind Abfallsammelplätze an der Chausseestraße einzurichten.

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.

6.3 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. Dabei wird die erforderliche Vertiefung der Planung hinsichtlich des Brandschutzes vorgenommen. Für die Löschwasserversorgung stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung.

6.4 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.

6.5 Wasser- und Bodenverband

Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.

6.6 Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht und zum Bodenschutz während der Bauphase

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

Während der Bauarbeiten sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind deshalb die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in Verbindung mit der ZTV Baumpflege, Ausgabe 2017, (Seite 50, Punkt 3.11 – Baumschutz auf Baustellen), der RAS-LP 4, der DIN 18300 (Erdarbeiten) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

Die Verlegung von Leitungen/Kabeln und die Anlage von Baugruben sind grundsätzlich außerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen durchzuführen. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich plus 1,5 Meter. Sollte dieser Abstand aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, so ist rechtzeitig vor Baubeginn Rücksprache mit der UNB zu führen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Schutz von gesetzlich besonders geschützten wild lebenden Tieren

Zur Vermeidung des Eintritts von Zugriffsverboten nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden bzw. dem Beginn der Baufeldfreimachung zu untersuchen ob sich auf den überplanten Flurstücken Nist- bzw. Lebensstätten von gesetzlich besonders geschützten wild lebenden Tieren befinden. Dazu gehören die heimischen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Insekten (z. B. Hornissen).

Die Verlegung von Leitungen ist so abzustimmen, dass Gräben und Baugruben nicht länger als unbedingt notwendig offen bleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, von hinein gefallen Kleintieren (z. B. Frösche, Kröten, Eidechsen und Kleinsäuger) zu beräumen. Die Tiere sind an störungsfreien Orten wieder frei zu setzen.