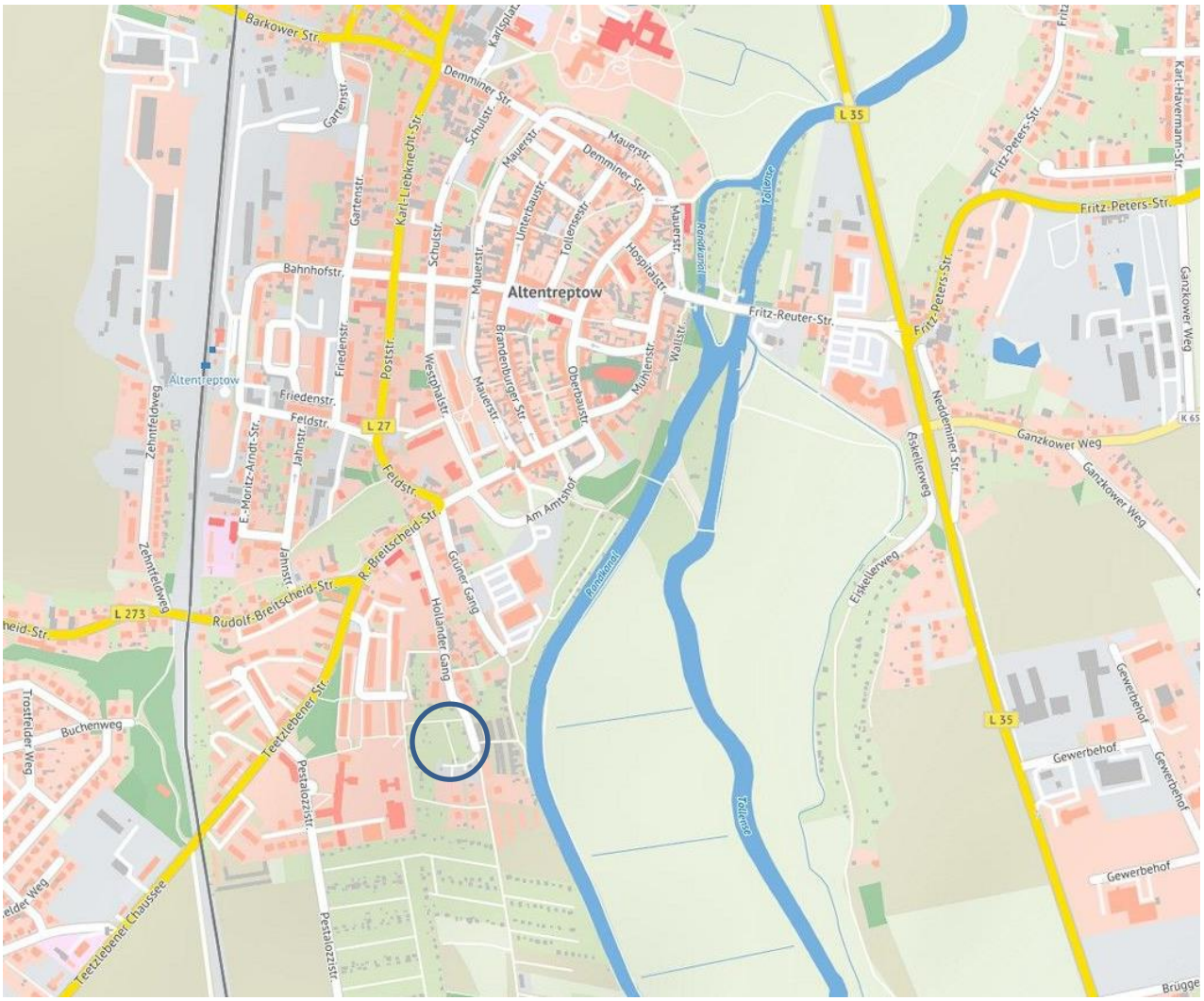
Stadt Altentreptow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"
nach § 13a BauGB



GeoPortal Mecklenburgische Seenplatte, 22.12.2020

SATZUNG

B e g r ü n d u n g

Stand: 06.10.2021

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens	**Stadt Altentreptow** Der Bürgermeister, Herr Bartl über Amt Treptower Tollensewinkel Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales Rathausstraße 1 17087 Altentreptow Tel.: 03961 2551 662 Fax: 03961 2551 181 Fachgebietsleiterin Bauverwaltung: Frau Kmietzyk h.kmietzyk@altentreptow.de Bearbeiter: Herr Holz k.holz@altentreptow.de
Bauleitplanung:	**stadtbau.**architekten[nb], **Lutz Braun** freier Architekt und Stadtplaner Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg Tel.: 0395 363171-52 Herr Braun braun@stadtbauarchitekten-nb.de
Grünordnungsplanung:	Planung Kompakt Landschaft Herr Meier Schomburg Verdiring 17033 Neubrandenburg Tel.: 0395/363 10 245 Durchwahl: 0395/369 45 920 landschaft@planung-kompakt.de
Stand:	06.10.2021

Teil I

Begründung

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Allgemeines 6
1.1 Einführung 6
1.2 Verfahren 6
1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 6
1.3 Aufstellungsbeschluss 6
1.3.1 Entwurfsbeschluss 6
1.3.2 Satzungsbeschluss 7
1.3.3 Rechtskraft 7
1.4 Kartengrundlage 7
1.5 Rechtsgrundlagen 7
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes 9
1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9
1.8 Angaben zur Stadt/ Lage im Raum 9

2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes 10

3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen 11
3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 11
3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) 11
3.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde.. 11
3.4 Beitrag zum Klimaschutz 12
3.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung 12

4. Bestandsanalyse 13
4.1 Lage des Plangebietes 13
4.2 Naturräumliche Gegebenheiten 13
4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen 14

5. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept 15

6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung 16
6.1 Verkehrliche Erschließung 16
6.2 Medien 16

7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen 18

7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 18

7.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege 18

7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen 18

7.4 Wald 19

7.5 Gewässer II. Ordnung 19

8. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 20

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] 20

8.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] 20

8.3 Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] 20

8.4 Verkehrsflächen 21

8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] 21

8.6 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) 21

8.7 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen 21

8.7.1 Bodendenkmalpflege 21

9. Weitere Hinweise 23

9.1 Altlasten und Bodenschutz 23

9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 23

9.3 Denkmalpflege 24

9.4 Straßenverkehrswesen 24

9.5 Bautechnischer Brandschutz 25

9.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken 25

9.7 Kampfmittel 26

9.8 Wasserwirtschaft 26

10. Flächenbilanz 27

11. Anlagen 27

1. Allgemeines

1.1 Einführung

In der Stadt Altentreptow soll am Standort Holländer Gang eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Ein Teil der planerischen Vorbereitung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2 Verfahren

1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, denn vorliegend geht es um die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt nur eine Fläche von 2.200 m², somit werden die im §13a benannten m² unterschritten.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Es wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung konnten in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 06.11.2020 im Amt Treptower Tollensewinkel eingesehen werden.

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 BauGB abgesehen.

Es wird ein Umweltprotokoll erstellt, Teil II dieser Begründung.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 08.09.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet Holländer Gang" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf die Anwendung des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, im Internet unter www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Stadt-Altentreptow/Bekanntmachungen-Ortsrecht/ und im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Amtskurier“ am 16.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Stadtvertreter der Stadt Altentreptow in ihrer Sitzung am 8.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" beschlossen.

1.3.1 Entwurfsbeschluss

Der Entwurf wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 23.02.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltprotokoll beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß §2 Abs.2 BauGB) wurde durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand vom 12.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 statt.

1.3.2 Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den Satzungsbeschluss gefasst.

1.3.3 Rechtskraft

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Kataster- & Vermessungsamtes Neubrandenburg (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte) Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg. Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN). Stand Liegenschaftskatasterauszug: 07.12.2020

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" 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).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **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)

- **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 über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** 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)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12ff), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **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)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald** (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V, S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255) ,
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228),
- **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 Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" besteht aus:

- Teil A — Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 400 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B — Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden. Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden an der betreffenden Textstelle benannt.

1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

im Norden:	Brachfläche; nördlich anschließend: Doppelhäuser
im Süden:	wasserwirtschaftliche Anlage (Pumpwerk), südlich anschließend: Einfamilienhäuser
im Osten:	Holländer Gang, östliche Straßenseite: Reihengaragen
im Westen:	Kleingartenanlage

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Altentreptow:

- Flur 10, Flurstück 5/8 teilweise
- Flur 15, Flurstücke: 123/2 teilweise, 67/17 teilweise

Er umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m².

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Altentreptow.

1.8 Angaben zur Stadt/ Lage im Raum

Altentreptow hat eine Einwohnerzahl von 5.262 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2019). Sie ist die geschäftsführende Gemeinde des Amtes Treptower Tollensewinkel.

Die Stadt stellt ein Grundzentrum dar. Altentreptow liegt 15 km von Neubrandenburg (Oberzentrum) und den Mittelzentren Demmin (30km) und Anklam (40 km) entfernt.

Die überregionale Erschließung ist über die ehemalige Bundesstraße B 96, bzw. heute die L35 am östlichen Ortsrand gegeben. Die Landesstraßen L27 und L273 binden die Stadt Altentreptow regional an. Die L273 verbindet die Stadt Altentreptow mit der nur ca. 5 km entfernten Autobahn A20. Haltestelle der Regionalbahn ist der Bahnhof Altentreptow westlich des Stadtzentrums. Der Planbereich liegt in ca. 100 Meter Entfernung von dem FFH-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“.

2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Für die geplante Nutzung als Wohnbaufläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als eine notwendige Voraussetzung erforderlich.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ein bisher als Gartenfläche genutztes Grundstück, welches einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden soll.

Gemäß § 13 a BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es wird hier ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Der Planbereich ist eine so genannte „integrierte Lage“.

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für eine Bebauung der Fläche mit kleinteiligem Wohnungsbau.

3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V weist den Bereich Altentreptow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aus.

In zentralen Orten sind Wohnbaustandorte auszuweisen. Es sollen vorzugsweise integrierte Standorte genutzt werden.

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist und sich am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren sollte.

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Neue Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren“ (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung).

3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) ist seit dem 15.06.2011 (GVOBl Nr. 10/2011 S. 362) rechtsgültig. Für die Beurteilung sind die Grundsätze 3.2.3 RREP MS (im Inhalt ist die Stärkung der Grundzentren formuliert) und 4.1 RREP MS (im Inhalt wird auf die vorzugsweise Nutzung von Innenbereichsflächen eingegangen) zu beachten.

Die Stadt Altentreptow ist ein Grundzentrum. Neben der entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung, über die die Stadt verfügt, sind Grundzentren Standorte für den Wohnungsneubau.

Mit der Planung wird ein Innenbereichspotenzial genutzt. Der Standort ist zentrumsnah und günstig zu Versorgungseinrichtungen gelegen. Er ist erschlossen.

3.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde

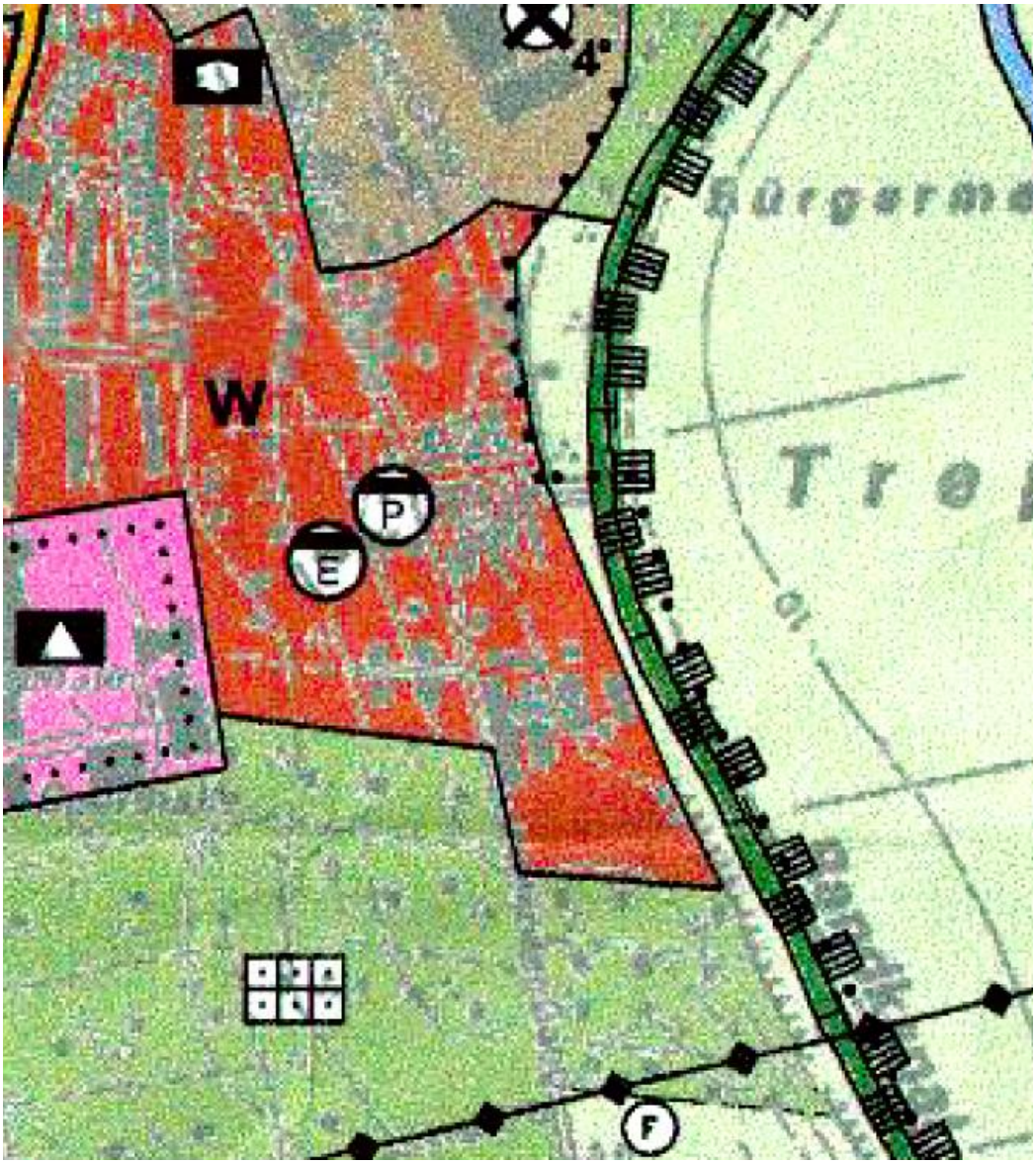
Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Die Stadt Altentreptow hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, FNP, mit der 5. Änderung wirksam seit dem 22.07.2014.

Der Auszug zeigt die Darstellung der Ortslage Altentreptow in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 20.03.2014.

Die Nutzungsart des Planbereiches ist laut dem FNP als „Wohnbaufläche“ definiert. Die Aufstellung des B-Plans Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" zieht keine Veränderung des Flächennutzungsplanes nach sich. Es gelten die ursprünglichen Darstellungen weiter.

Mit einem Planzeichen ist ein Pumpwerk südlich angrenzend an das Plangebiet dargestellt.



FNP Altentreptow, Stadt Flächennutzungsplan Gemeinde Altentreptow 5. Änderung, gültig ab 22.07.2014

3.4 Beitrag zum Klimaschutz

Die Planung dient dem Klimaschutz. Durch die Umnutzung einer innerstädtischen Fläche wird eine extensive Flächenentwicklung vermieden. Vorhandene Netze und Ressourcen werden genutzt. Die vorhandenen Verkehrswege und die Lagegunst zum Stadtzentrum führen zu kurzen Transportwegen.

3.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planung wurde beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit der Bitte um Weiterleitung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte am 11. Mai 2021 angezeigt.

Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom 21. Mai 2021 vor. Demnach entsprechen die Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4. Bestandsanalyse

4.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt südlich des Ortszentrums von Altentreptow an der Anliegerstraße Holländer Gang. Die Straße erschließt weiter südlich liegende Einfamilienhäuser, weitere Kleingärten und Garagen sowie in ca. 200m Entfernung einen Telekommunikationsmasten und an ihrem Ende ein Klärwerk.

Das Plangebiet umfasst einen bis Ende 2020 als Gartenfläche vom Gartenverein Süd e.V. Altentreptow genutzten Bereich.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Fläche wurde bis Ende 2020 gärtnerisch genutzt.

Der Standort liegt auf einem Osthang, mit einer Geländehöhe von ca. 15 Metern ü. NHN im Westen und ca. 12 Metern ü. NHN (Normalhöhennull) im Osten. Ca. 100 Meter östlich des Plangebiets verläuft der Randkanal, ein künstliches Fließgewässer. Dieser mündet ca. 500m nördlich in die Tollense.

In ca. 100 Meter Entfernung östlich des Plangebiets beginnt am Westufer des Randkanals das FFH-Gebiet DE 2245-302 Tollensetal mit Zuflüssen.

GeoPortal MV, gaia-mv.de, Dezember 2020

4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet ist eine ehemals gärtnerisch genutzte Fläche. Bestandsstrukturen (zumeist Gartenlauben und kleine Schuppen) sind entfernt.

Nachbarschaftliche Belange

Das Vorhabengebiet ist bereits von Wohnbauflächen umgeben.

Südlich grenzt eine Fläche mit einer Anlage der (Trinkwasserversorgung?) an.

Ca. 80 Meter westlich des Plangebiets befindet sich das Gymnasium Altentreptow.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutz

Im Teil II, Umweltprotokoll, wird darauf ausführlich eingegangen.

Das Plangebiet beinhaltet keine geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V.

5. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden südlich der Altstadt geschaffen.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes soll entsprechend der Zulässigkeiten eines Wohngebietes ermöglicht werden.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes

Ein ausreichender Schutz für benachbarte empfindliche Nutzungen ist nachzuweisen.

6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung ist durch die vorhandene Straße Holländer Gang grundsätzlich gegeben. Es ist eine Gemeindestraße der Stadt Altentreptow. Die Grundstücke werden direkt von der vorhandenen Straße aus erschlossen. Die weitergehende objektkonkrete Planung klärt die Zufahrten und andere relevante Fragen.

Die erforderlichen Medien zur Ver- und Entsorgung liegen an.

6.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße gesichert.

Innere Erschließung und Feuerwehrzufahrt

Eine innere Erschließungsstraße ist nicht notwendig.

Ausgehend von der öffentlichen Straße wird die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet.

6.2 Medien

Wasserver- und Entsorgung

Die Erschließung ist vorhanden. Eine weitere Erschließung, z.B. Wasserver- und Entsorgung, ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) des Wohngebiets zu versickern.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 21. Juni 2021 mit:

„Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird die großflächige Versickerung anfallender Niederschlagswässer kritisch gesehen. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie die Grundwasserflurabstände sind zu untersuchen.

Des Weiteren werden folgende Hinweise im Hinblick auf eine Bebauung gegeben.

Bei Beheizung der Gebäude mit den Medien Holz, Kohle, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und–wirtschaftlichen Auflagen zu beachten.

Bei Einbau von Wärmepumpen: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seen-platte als untere Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und-kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn einzureichen.

Sollten Ölheizungen vorgesehen sein, sind die Anlage zur Lagerung wassergefährden-der Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor Baubeginn förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.“

Die Hinweise sind für die weiterführende Objektplanung relevant.

Zur Versickerungsfähigkeit wurde eine Untersuchung zum Baugrund durchgeführt. Das Gutachten weist gute Bodenverhältnisse für eine Versickerung aus.

Das Gutachten wird als Anlage beigefügt.

Stromversorgung

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Die E.DIS Netz GmbH teilt in der Stellungnahme vom 17.05.2021 mit, dass wenn eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden sollte, ein rechtzeitiger Antrag, aus welchem die konkreten Baugrenzen ersichtlich sind, gestellt werden muss. Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist ggf. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Die Hinweise sind für die weiterführende Objektplanung relevant.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Die Deutsche Telekom AG teilt in der Stellungnahme vom 21.05.2021 mit, dass eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich wird.

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablaut der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail:TI-NL-NO-PTI-23PML@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst1, 17094 Burg Stargard, informiert."

Es werden weitere Hinweise gegeben, die für die weiterführende Objektplanung relevant sind.

7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Etwaige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geringe Größe des Plangebiets nicht erkennbar. Die Bebauung wird sich in die bereits bestehende Bebauungssituation einfügen.

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden im Teil II beschrieben. Der Eingriff gilt als ausgeglichen (§13a BauGB).

Es liegt ein Umweltprotokoll vor.

7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Von dem Vorhaben gehen keine Immissionen aus.

Straßenbauamt Neustrelitz

Das Straßenbauamt Neustrelitz teilt in der Stellungnahme vom 28. Mai 2021 mit:

„Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L27 berücksichtigt wird und der Wohnstandort ausreichend vor Immissionen geschützt wird. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.“

In Bezug auf Schallschutzmaßnahmen zu den Verkehrsmengen auf der L 27 wird folgendes festgestellt:

Das Plangebiet befindet sich zum Verlauf der L 27 mit folgenden Abständen:

- ca. 115 m zum Bereich Teetzlebener Straße (Abschirmung durch Wohnblöcke)

- ca. 130 m zum Bereich Rudolf-Breitscheid-Straße (Abschirmung durch Bebauung)

Im Plangebiet sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Grundrissorganisation ermöglicht Ruhebereiche im Innen- und im Außenraum.

Auf die L 27 wird hiermit hingewiesen, Schallschutzmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

Deutsche Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG weist in der Stellungnahme vom 17.05.2021 auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) vorsorglich hin.

Die Bahntrasse verläuft in ca. 250 m Entfernung. Zwischen dem Plangebiet und der Bahntrasse gibt es einen umfangreichen Gebäudebestand, der abschirmend wirkt.

7.4 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen.

7.5 Gewässer II. Ordnung

Das Gewässer II. Ordnung GR 218.1 befindet sich in der Nähe des Geltungsbereiches. Der Abstand zur Baugrenze beträgt ca. 7,00 m. Die Einhaltung des Abstandes wird beachtet.

Der Wasser- und Bodenverband, „Untere Tollense / Mittlere Peene“ teilt in der Stellungnahme vom 25.05.2021 mit:

„Das offene Gewässer II. Ordnung GR 218.1 verläuft aus westlicher Richtung kommend in Richtung der Rohrleitung Holländer Gang. Für regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen wie z.B. Mahd, Grundräumung oder Instandsetzung ist es notwendig, dass die Erreichbarkeit für den WBV an der nördlichen Seite des Geltungsbereiches gesichert ist. Zuwegungen zum Gewässer für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein und freigehalten werden. Die Grundstückseigentümer haben die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden.

Bei jeglichen zu errichtenden baulichen Anlagen, wie z.B. Wohn- oder Gartenhäusern, Carports oder Schuppen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Feste Überbauungen (Terrassen) oder Anpflanzungen jeder Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen.

Sollten sich im Zuge der Maßnahme Gewässerbenutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen. In jedem Fall haben sich die Einleiter gegen einen eventuellen Rückstau in Eigenverantwortung zu schützen.

Diese Stellungnahme stellt keine wasserrechtlicher Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar. Sie kann jedoch zu deren Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises mit herangezogen werden.

Bei baulichen Eingriffen am Gewässer bitten wir um vorherige Beteiligung und um konkrete Absprache.“

Die Hinweise sind für die weiterführende Objektplanung relevant.

8. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

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

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

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

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

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

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Damit wird die zulässige Höchstzahl gemäß BauNVO angesetzt.

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

Es wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 92).

Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. (§20 BauNVO)

Eine für die vorgesehene Nutzung angemessene Gebäudehöhe wird hiermit definiert.

8.3 Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenzen

Es wurden Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Sie sind zeichnerisch festgesetzt.

Die Baugrenze hat einen allseitigen Abstand von 3,00 Metern zur Grenze des Plangebiets.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Es sind außerhalb des Baufeldes zwischen der Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

Damit wird das Aufstellen von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen bis an die Grundstücksgrenze, und damit einhergehende störende Auswirkungen auf das Straßenbild und die Übersichtlichkeit des Straßenraums verhindert.

8.4 Verkehrsflächen

Es wurde ein Einfahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche zeichnerisch definiert.

Der Planbereich liegt direkt an der Gemeindestraße. Die Grundstückszufahrten werden in dem Einfahrtsbereich angelegt.

8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Der Mutterboden ist zu schützen. Von den Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist, ist er abzuschieben, zwischenzulagern und an geeigneter Stelle wieder zu verwenden. Eine Durchmischung mit anderen Bodenschichten oder Fremdstoffen ist zu vermeiden. Eine Zwischenlagerung darf nur in geeigneten Bodendeponien durchgeführt werden.

Die Regenwasserversickerung ist auf allen geeigneten Flächen durch Verwendung von Oberflächenmaterialien, die eine hohe Versickerungsrate erlauben, zu realisieren.

Die Anlage von Schottergärten zu unterlassen.

Die Herleitung erfolgt auf Grundlage des Umweltprotokolls.

8.6 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)

Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 0-55° festgesetzt.

Die Nachbarschaft ist hinsichtlich der Gestaltung sehr heterogen ausgeprägt. Deshalb werden nur wenige Festsetzungen getroffen.

8.7 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.

8.7.1 Bodendenkmalpflege

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.

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 Werktage 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.

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.

9. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese 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.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

9.1 Altlasten und Bodenschutz

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.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

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.

9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sein entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

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.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

9.3 Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Uber die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

9.4 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, 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 einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreise zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

9.5 Bautechnischer Brandschutz

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

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Außerhalb bereits im Bestand vorhandener Gebäudeabstände zu Erschließungswegen und Löschwasserentnahmen sind keine Baukörper vorgesehen.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 21.06.2021 mit, dass die Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes mindestens den Festlegungen der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Tragfähigkeit, Kurvenausweitung, etc.) entsprechen müssen. Der Hinweis ist für die weiterführende Planung relevant.

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

Es befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet.

Allgemein gilt: 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.

9.7 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 Auskunftsersuchen 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.

9.8 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 2.200 m²
Wohngebiet (WA)	2.200 m²
Gesamt	**2.200 m²**

11. Anlagen

Begründung Teil II, Umweltprotokoll

Bodengutachten