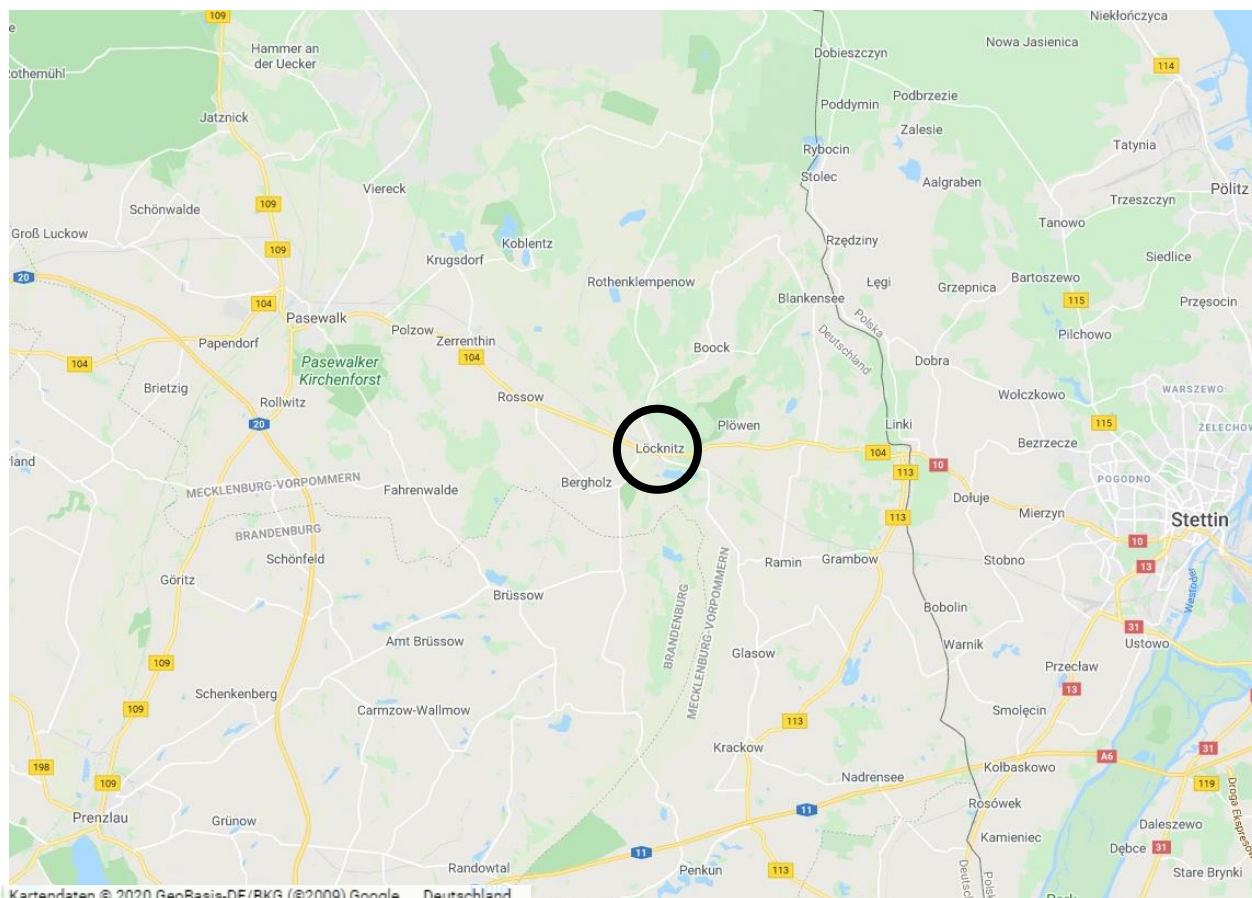


Gemeinde Löcknitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“



Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Deutschland
Google Maps, 04.03.2020

ENTWURF

Begründung

Stand: 27.04.2020

Gemeinde Löcknitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr.11

„Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“

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, Bau- und Ordnungsamtsleiter 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:	27.04.2020
Stand:	Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Landesplanerische Stellungnahme	6
1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan	6
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	9
4.1 Verkehrserschließung	9
4.2 Medien	9
5. Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“ der Gemeinde Löcknitz	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	11
5.4 Klarstellung des Straßenanschlusses (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]	11
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]	12
5.7 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)	12
5.8 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	13
5.9 Bodendenkmal	13

6. Weitere Hinweise.....	14
6.1 Altlasten und Bodenschutz.....	14
6.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	14
6.3 Straßenverkehrswesen	15
6.4 Bautechnischer Brandschutz.....	15
6.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	15
6.6 Kampfmittel.....	16

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss über die Satzung der 11. Änderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am2020 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. 9 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

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 am2020 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom2020 bis2020 statt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Angaben in den nachfolgenden Passagen werden nach Fortschritt des Verfahrens jeweils ergänzt. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Landesplanerische Stellungnahme

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde mit Datum vom2020 durch das Amt Löcknitz Penkun für die Gemeinde Löcknitz über den Landkreis Vorpommern- Greifswald die Aufstellung angezeigt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom2020 liegt vor.

1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan

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

Es werden die Möglichkeiten des §8 BauGB hinsichtlich des Entwicklungsgebotes genutzt.

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. 9 „Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“ der Gemeinde Löcknitz sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **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)
- **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 dienen folgende Dokumente:

Für den Geltungsbereich ist die Kartengrundlage gegeben durch die Vermessung des Ingenieur- und Sachverständigenbüros Dipl. Vermessungsingenieur (FH) Sven Reinke, Hochspannungsweg 1, 17321 Löcknitz.

1.8 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche in der Gemarkung Löcknitz in der Flur 1, Flurstück 762/1 und 763/1.

Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

- im Norden: durch den Weg zum Alten Klärwerk
- im Süden: durch die Chausseestraße (B104)
- im Osten: durch das angrenzende bebaute private Grundstück Chausseestraße 8, Flurstück 761/1
- im Westen: durch das angrenzende bebaute private Grundstück Chausseestraße 5, Flurstück 764/1

Größe des Geltungsbereichs: ca. 3.854 m² (ca. 0,4 ha).

3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Der Planbereich ist beräumt.

Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird Bauland effektiv und Flächen schonend 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 Biotop- 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, Chausseestraße, erschlossen. Es wird eine vorhandene Grundstückszufahrt genutzt.

Es sollen insgesamt etwa 12 Wohneinheiten errichtet werden.

4.2 Medien

Die erforderlichen Medien liegen bereits an.

Auf die Voraussetzungen zur Brandbekämpfung wird im Kapitel 6.4 eingegangen.

5. Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“ 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 die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 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 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.

Das Baufenster (durch Baugrenzen gebildet) wird in zwei Baufelder geteilt. In beiden wird eine GRZ von 0,4 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 Gebäude im umliegenden Bereich des Plangebiets haben überwiegend mindestens zwei Vollgeschosse. Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Straßenrandbegrenzung, welche diese Hauptstraße prägt und deren Charakter beibehalten werden soll. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe orientiert sich an diesem Bestand.

Das Baufenster wird hinsichtlich einiger Festsetzungen geteilt. Baufeld 1 soll zwingend ein zweigeschossiges Haus aufnehmen. Im Baufeld 2 soll die Möglichkeit einer höhenmäßigen Zonierung ermöglicht werden, deshalb wird die Zweigeschossigkeit als Maximum festgesetzt.

Baufeld 1 zwingend zweigeschossig
Baufeld 2 ein- bis zweigeschossig

Die maximal zulässige Traufhöhe für bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 7,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe der angrenzenden Straße (private Straße), (§ 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 Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser 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.

Nebengebäude und Carports sind nicht zulässig im Bereich zwischen der Chausseestraße und der parallel zu der Chausseestraße verlaufenden Baugrenze.

Damit soll im seitlichen und rückwärtigen Bereich des Grundstückes die ortstypische Bebaubarkeit mit untergeordneten baulichen Anlagen ermöglicht werden, jedoch der straßenseitige Bereich frei von hochbaulichen Nebenanlagen bleiben.

5.4 Klarstellung des Straßenanschlusses (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Klarstellung des Straßenanschlusses erfolgt durch Verwendung des Planzeichens Zufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

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

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Chausseestraße. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über private Straßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Die gewählte Breite (einschließlich Ausbaumaße) für private Straßen beträgt 5,25 m. Beabsichtigt ist die Einteilung bzw. Nutzung in Form einer Mischverkehrsfläche, die auch Stellflächen aufnehmen.

Entlang der inneren Erschließung können mindestens 12 – 16 Stellplätze innerhalb des Plangebiets entstehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Eine Teilfläche des Grundstücks wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt.

5.6 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
2. Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
3. Zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

Der Oberboden soll besonders geschützt werden.

Pflanzbindungen:

1. Der Vorhabenträger veranlasst die Pflanzung einer Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Breite der Hecke 1,5 m). Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
2. Auf dem Grundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Obstbaum zu pflanzen.

5.7 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)

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der zum Grundstück gehörenden anbaufähigen Verkehrsfläche liegen

Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer

Für geneigte Dachflächen ist nur eine harte Dacheindeckung in einem roten, dunkelbraunen und dunkelgrauen Farbton zulässig.

Durch Planzeichen wird in dem Baufeld 1 die Firstrichtung festgesetzt.

Damit sollen ein geordneter, einheitlicher und gestalterischer Charakter des baulichen Ensembles einerseits und die harmonische Einfügung in den Bebauungszusammenhang andererseits gesichert werden. Wie in der Nachbarschaft besitzen die Häuser in der Chausseestraße einen Dachfirst, der sich parallel zur Straße befindet. Deshalb wird die Firstrichtung für das Gebäude an der öffentlichen Straße festgesetzt.

Außenwände

Zulässig an den Fassaden sind Mauerwerk, Putz, Holz und Glas.

Einfriedungen

Im Bereich der Sichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen sind Pflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnkante zulässig

5.8 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.

5.9 Bodendenkmal

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 Werkzeuge 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 (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-588796811).

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.

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.“

6.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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.

6.3 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.

6.4 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. Dabei wird die erforderliche Vertiefung der Planung hinsichtlich des Brandschutzes vorgenommen. Für die Löschwasserversorgung stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen mit Filteranlage. Die Entfernung zu einem Feuerlöschteich südlich des Marktes beträgt 300 m. Die Randow ist erreichbar.

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

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.

6.6 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. 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.

aufgestellt,
Neubrandenburg, den

L. Braun
Dipl.-Ing. Architekt