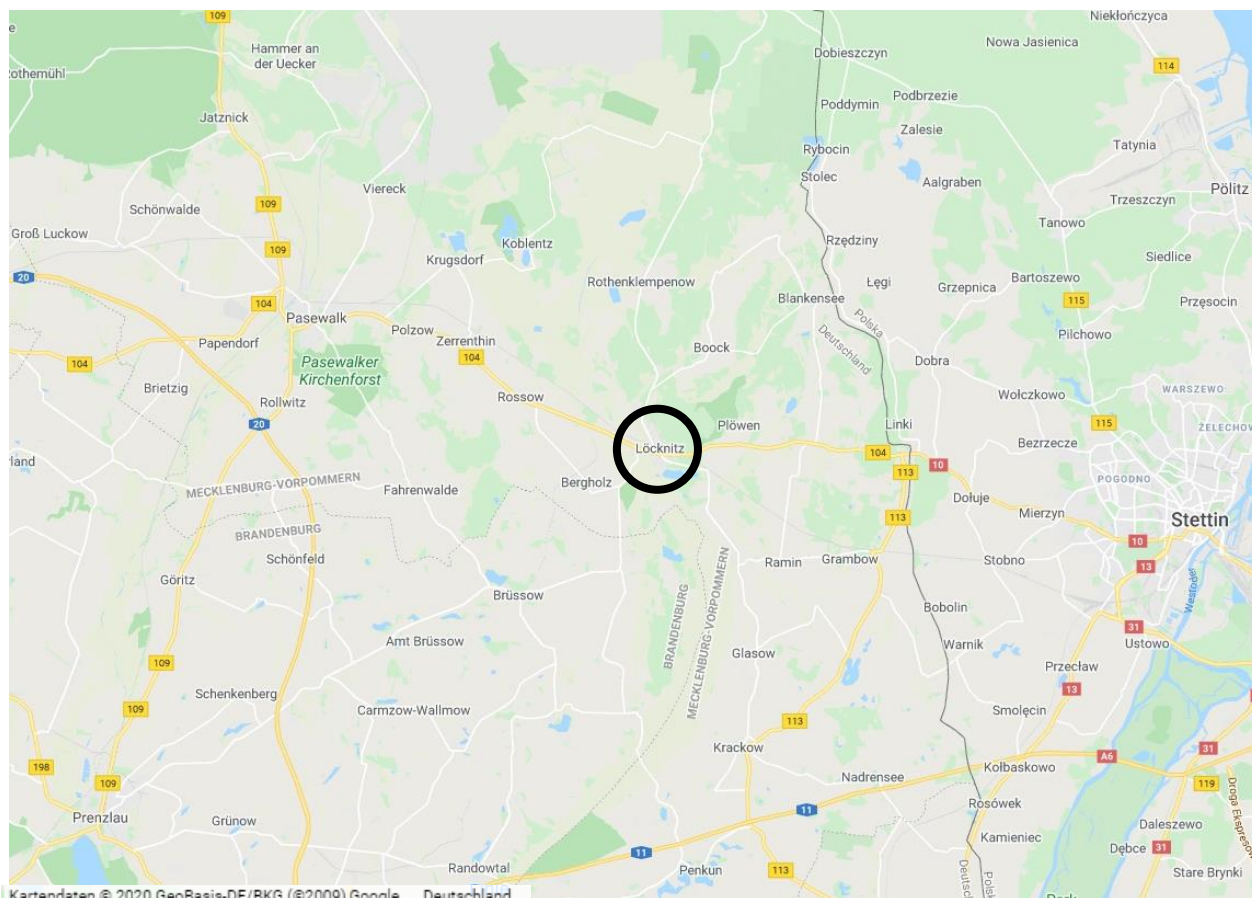


Gemeinde Löcknitz

Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Damm“



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

ENTWURF

Begründung

Stand: 12.03.2020

Gemeinde Löcknitz

Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Wohn- und Mischgebiet Nr. 1 „Schwarzer Damm“

Begründung

Träger der Planung:	Gemeinde Löcknitz 1. Stellv. Bürgermeister, Herr Liskow über Amt Löcknitz-Penkun Chausseestraße 30 17321 Löcknitz Tel.: 039603 25 331 Fax: 039603 25 342 Herr Stahl, Bau- und Ordnungsamtsleiter stahl@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:	12.03.2020
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	7
1.7 Kartengrundlage:	7
1.8 Geltungsbereich der Satzung über die 11. Änderung	8
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung über die 11. Änderung/ Bebauungskonzept	9
3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	10
4. Erschließung	10
4.1 Verkehrserschließung	10
4.2 Medien	10
5. Festsetzungen der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schwarzer Damm“ der Gemeinde Löcknitz	11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	11
5.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]	12
5.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	12
5.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB]	12
5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB].....	12
5.6 Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	12
5.7 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V	12

6. Hinweise	13
6.1 Bodendenkmal	13
6.2 Altlasten und Bodenschutz.....	14
6.3 Bautechnischer Brandschutz.....	14
6.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	14
6.5 Kampfmittel.....	15
6.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	15
6.7 Straßenverkehrswesen	15

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Rechtskraft der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Damm“ (Stand 6/1997) wurde mit Ablauf des 20.02.1998 rechtskräftig. Er wurde bisher zehnmal geändert, zuletzt im November 2016, Beschlussfassung vom 13.12.2016.

Aufstellungsbeschluss über die Satzung der 11. Änderung

Diese Satzung soll zum elften Mal geändert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.01.2020 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 der 11. Änderung der Satzung der Gemeinde Löcknitz über den Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzer Damm“ beschlossen.

Der Grund für die Änderung ist im Punkt 2 erläutert.

Es sollen Festsetzungen in zwei kleinflächigen Bereichen geändert werden.

Die Gemeinde folgt mit dieser Änderung den Anträgen von zwei privaten Bauherren. Diese wollen die Baulücken nutzen. Die Gemeinde hat die Anträge geprüft und nutzt sie impulsgebend zur Änderung ihrer Planung.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde bereits zehnmal geändert. Die Bereiche für die 11. Änderung waren bisher nicht von Änderungen betroffen. Hier gilt die Ursprungsplanung.

Die Erstellung der Satzung über die 11. Änderung des B-Planes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da durch die 11. Änderung keine Nachverdichtung der Wohnbebauung erfolgen soll, sondern es ist lediglich in zwei kleinen Bereichen die Veränderung von wenigen Festsetzungen vorgesehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

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 11. Änderung 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 Planänderung angezeigt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom2020 liegt vor.

1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Löcknitz hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Für die Änderungsbereiche ist jeweils Wohnbaufläche dargestellt.

Der rechtswirksame Bebauungsplan wird nur in zwei flächenmäßig sehr geringen Bereichen mit wenigen Festsetzungen geändert. Die Grundzüge der Planung werden beibehalten.

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

1.5 Planungserfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt für zwei Bereiche innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit bisher unbebauter Flächen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Bauvorhaben zu ermöglichen.

Es wird für eine Teilfläche, Änderungsbereich 1, an der Sassenberger Straße/ Zum Wasserwerk, das Baufeld geringfügig verändert und die Festsetzung der Bauweise von Hausgruppe in Einzelhaus geändert.

Für eine weitere Fläche, Änderungsbereich 2, an der Chausseestraße soll die Festsetzung einer Baulinie in Baugrenze geändert werden. Damit wird die städtebauliche Ordnung nicht gestört.

Die zugrundeliegenden Konzepte werden 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, die geändert werden, sind nachfolgend im Kapitel 5 aufgeführt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Damm“ 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 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. 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 (GVObI. M-V S. 362)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Löcknitz**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung über die 11. Änderung.

1.7 Kartengrundlage:

Als Grundlage für die Darstellung der Satzung über die 11. Änderung dienen folgende Dokumente:

- für den Änderungsbereich 1 ist die Kartengrundlage gegeben durch die Vermessung des Büros Petra Zeise, Pasewalk, Papendorfer Chaussee 2.
- für den Änderungsbereich 2 liegt die Flurkarte zugrunde.

1.8 Geltungsbereich der Satzung über die 11. Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst zwei Teilflächen, Änderungsbereiche 1 und 2 über die 11. Änderung umfasst in der Gemarkung Löcknitz in der Flur 8.

- Änderungsbereich 1 Flurstück 182 (teilweise), in der Sassenberger Straße/ Zum Wasserturm
- Änderungsbereich 2 Flurstück 121/4, in der Chausseestraße 27

Die Fläche des Änderungsbereiches 1 befinden sich im privaten Eigentum. Die Fläche des Änderungsbereiches 2, das Flurstück 121/4 befindet sich im Eigentum der Gemeinde, ein Verkauf an privat ist geplant.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

Änderungsbereich 1 (Flurstück 182 (teilweise))

- im Norden: durch öffentlichen Gehweg
- im Süden: durch Straße "Zum Wasserturm"
- im Osten: durch Grünfläche und eine private Zufahrt
- im Westen: durch die Sassenberger Straße

Änderungsbereich 2 (Flurstück 121/4)

- im Norden: durch Grünfläche
- im Süden: durch die Chausseestraße
- im Osten: durch bebautes Privatgrundstück
- im Westen: durch bebautes Privatgrundstück

Größe des Geltungsbereichs der 11. Änderung:

- Änderungsbereich 1: ca. 1.400 m²
- Änderungsbereich 2: ca. 470 m²

2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung über die 11. Änderung/ Bebauungskonzept

Ziel und Zweck

Ziele der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Damm“ ist, dass auf den Änderungsflächen kurzfristig Wohnbauvorhaben ermöglicht werden sollen.

Zweck der Änderung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist eine Angebotsplanung aus dem Jahr 1998. Die seinerzeit festgesetzten Bauflächen sind zwischenzeitlich überwiegend entwickelt worden, allerdings waren dazu bisher bereits 10 Änderungen notwendig, um die Satzung an die Erfordernisse anzupassen.

Bebauungskonzept

Für beide Flächen basiert die Änderung auf einem Bebauungskonzept, das sich wie folgt beschreiben lässt.

Das Grundstück des Änderungsbereiches 1 ist bisher unbebaut geblieben. Es soll nun im Sinne der Innenbereichsentwicklung verwertet werden. Es soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Geändert werden sollen einzelne Festsetzungen. Die Anzahl der Geschosse wird um eins erhöht. Die geplante Bebauung fügt sich ein, zumal in direkter Nachbarschaft größere Mehrfamilienhäuser als Wohnbauzeilen vorhanden sind. Diese Art der Bebauung wird fortgesetzt. Die Nachbarbebauung ist heterogen, zumal sich mehrgeschossige Wohnbauzeilen in unmittelbarer Nähe (am westlichen Rand des B-Plan Nr. 1), gegenüberliegend befinden. Im Bestand sind sie durch Sanierung erhalten und weiterhin genutzt.

Bei dem Änderungsbereich 2 handelt es sich ebenfalls um ein unbebautes Grundstück. Es soll nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit kann eine Baulücke an der Chausseestraße geschlossen werden. Das trägt zur Ortsbildverbesserung bei. Ein erschlossenes Grundstück wird genutzt. Der Innenbereich wird gestärkt. Einzelne Festsetzungen werden geändert. Es war bisher eine Baulinie festgesetzt. Damit sollte offenbar die nach Westen verlaufende angrenzende Bauflucht der historischen Bestandsgebäude erhalten bzw. gesichert werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungssatzung gab es ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück, welches heute nicht mehr vorhanden ist.

An die Baulücke schließt sich nach Osten eine Bebauung an, die dieser westlichen Bauflucht nicht folgt. Dieser Bestandssituation soll sich das Neubauvorhaben anschließen. Es wird etwa die zurückliegende Bauflucht der Nachbarbebauung aufnehmen, da sich ansonsten ein Gebäude auf dem relativ kleinen Baugrundstück nicht errichten lässt.

Aufgrund der geringen Ausmaße des Grundstücks erfüllt auch die Baugrenze die Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die in der Satzung der Gemeinde Löcknitz über den Bebauungsplan Nr. 1 Wohn- und Mischgebiet „Schwarzer Weg“ geltenden Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert bestehen.

Durch die Veränderungen der Festsetzungen sind keine Auswirkungen hinsichtlich von Umweltprüfungen bzw. von etwaigen Beeinträchtigungen von Schutzgütern erkennbar.

Im Änderungsbereich 2 wird die neue Bebauung etwas weiter von der vielbefahrenen Bundesstraße 104 zurückgesetzt angeordnet werden können. Damit verbessert sich die Situation hinsichtlich der Immissionen.

Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Änderungsbereich 1 wird Bauland effektiv und Flächenschonend genutzt.

Das Maß der Überbauung wird nicht erhöht. Die Größe der Bauflächen ist gering.

Außerdem soll erwähnt werden, dass wesentliche Maßnahmen, die im Ursprungsplan enthalten sind, umgesetzt wurden. Das zeigt sich u.a. an der östlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Freifläche mit Gewässern. Hier ist der Status bereits im Zuge vorangegangener Änderungsverfahren geändert geworden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Beide Änderungsbereiche sind durch bereits vorhandene Straßen erschlossen.

4.2 Medien

Die erforderlichen Medien liegen bereits an.

5. Festsetzungen der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schwarzer Damm“ der Gemeinde Löcknitz

Die Änderung umfasst nur die hier aufgeführten Sachverhalte, die im Planteil A und im Textteil B enthalten sind innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 11. Änderung. Alle weiteren Festsetzungen der Satzung bleiben rechtswirksam.

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

Festgesetzt wird:

1. Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Somit treffen §4 Abs. 3 Nr. 5 und §4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zu. (§1 Abs. 6 BauNVO)
2. Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zu. (§1 Abs 6 BauNVO)
3. Gebäude und besondere Anlagen dürfen eine Bauhöhe von 20 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. (§18 Abs. 1 BauNVO)

Erläuterungen zum Änderungsbereich 1

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird nicht verändert.

Die Grundflächenzahl, GRZ, wird nicht geändert, mit 0,4 bleibt das Höchstmaß zulässig.

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

Die Art der Bebauung wird von Hausgruppe in Einzelhaus geändert. Das entspricht den aktuellen Bauvorstellungen. Im Bebauungskonzept wird das Einfügen in die Nachbarschaft erläutert.

Die Veränderung der Baugrenze ist durch die notwendige Platzierung auf dem Baufeld begründet. Mit der Änderung wird den aktuellen Bauvorstellungen gefolgt. Das Baufeld ermöglicht eine größere Flexibilität der Standortwahl. Das Maß der Überbauung ist durch andere Festsetzungen geregelt.

Die Festsetzung einer zwingenden Geschossanzahl wird aufgehoben. Es werden maximal drei Vollgeschosse als möglich festgesetzt. Das ist aus dem städtebaulichen Konzept/ Bebauungskonzept hergeleitet. Die Einfügung ist gegeben.

Erläuterungen zum Änderungsbereich 2

Die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ wird nicht verändert.

Die Grundflächenzahl, GRZ, wird nicht geändert, mit 0,4 bleibt das Höchstmaß zulässig.

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

Es wird die Baulinie verändert durch die Festsetzung einer Baugrenze. An der Straßenseite erfolgt dies in derselben Lage wie zuvor die Baulinie festgesetzt war. Im Ursprungsplan war seinerzeit die Absicht damit verbunden, das Bestandshaus zu sichern. Dieses Gebäude besteht nicht mehr. Der Bezug wird jetzt zur östlich angrenzenden Bebauung gesehen. Das Baufeld ist so gering, dass ein Verschieben eines neuen Baukörpers weit entfernt von der Straßenflucht geometrisch nicht möglich ist, wenn eine sinnhafte Bebauung erfolgen soll.

Deshalb wird es lediglich geringfügige Verschiebungen in der Bauflucht geben, was dem Gesamteindruck der Chausseestraße nicht schaden wird hinsichtlich der Ortsbildgestaltung.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit erfolgt mit maximal zwei Vollgeschossen.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird für beide Änderungsbereiche eine offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Im Baufeld, in dem der Änderungsbereich 2 liegt, sind Festsetzungen zum Immissionsschutz zu beachten. Diese werden nicht verändert und gelten fort (Bereich F2).

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

Im Änderungsbereich 1 wird zusätzlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Entlang der Sassenberger Straße sollen Stellflächen in Senkrechtaufstellung ermöglicht werden. Das dient der Absicherung des Stellplatzbedarfs und ist an dieser Art der Straße vertretbar, die reine Erschließungsfunktion besitzt.

Für beide Änderungsbereiche gilt folgendes weiter:

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB]

Festsetzungen dieser Art sind in der Ursprungssatzung für die Änderungsbereiche nicht enthalten.

Die Änderungen werden zur Ausnutzung der Fläche beitragen, indem integrierte Standorte einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Änderungen tragen nicht zu einer Veränderung der Auswirkungen hinsichtlich Schutzgütern bei.

Östlich des Änderungsbereiches 1 wurde durch vorangegangene Änderungen des Bebauungsplanes bereits auf die Umsetzung von Maßnahmen reagiert im Bereich der Teiche.

Die Änderungsbereiche weisen eine bebaubare Fläche weit unter 20.000 m² auf. Der Ausgleich ist vollzogen.

5.6 Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Diese gelten unverändert weiter.

5.7 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Diese gelten unverändert weiter.

6. Hinweise

Diese Hinweise sind bei der Durchführung der Vorhaben zu beachten.

6.1 Bodendenkmal

Im Allgemeinen gilt:

Durch die untere Denkmalbehörde wird auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

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. Über 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.

Es wird bereits darauf hingewiesen, dass bei der jeweiligen Genehmigung folgende Auflage oder Bedingung einzuhalten sein wird.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Slawenzeit Siedlung“ der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über 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.

Planänderungen oder Änderungen während der Bauausführung bedürfen der vorherigen Zustimmung der Denkmalbehörden und ggf. einer weiteren Genehmigung.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Frau Schantz, Tel. 0385-58879681)

Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der O. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).“

6.2 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten bekannt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen.

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.“

6.3 Bautechnischer Brandschutz

Im Allgemeinen gilt:

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

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

Der Hinweis ist für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

6.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Im Allgemeinen gilt:

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

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG v. 24.02.2012) oder soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

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.

6.5 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in M-V 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 Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

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

Im Allgemeinen 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.

6.7 Straßenverkehrswesen

Im Allgemeinen gilt:

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.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

aufgestellt,
Neubrandenburg, den

L. Braun
Dipl.-Ing. Architekt