

Gemeinde Groß Teetzleben

Amt Treptower Tollensewinkel

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

„Wohnbebauung in Klein Teetzleben“



Entwurf

Begründung

Stand: 15.03.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“**B E G R Ü N D U N G**

Träger des Planverfahrens **Gemeinde Groß Teetzleben**

Der Bürgermeister, Herr Frank Schwarz
Amt Treptower Tollensewinkel
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Bauleitplanung:

Fachgebiet Bauverwaltung
Sachbearbeiterin Liegenschaften / Bauhof
Frau M.Elsner
Tel.: 03961 2551 - 665
m.elsner@altentreptow.de
stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363171-52

Herr Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Grünordnungsplanung:

Kunhart Freiraumplanung
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel./Fax: 0395 4225110
Handy: 0170 7409941

Bearbeitung:

Dipl. Ing. L. Braun
B.Eng. C. Bartusch

Stand:

15.03.2022

Teil I

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung in Klein Teetzleben“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes	6
1.1.1 selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB	6
1.1.2 Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB.....	7
1.2 Verfahren	8
1.3 Rechtsgrundlagen	9
1.4 Kartengrundlage	10
1.5 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	10
1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan	11
1.7 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	11
2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	12
2.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	12
2.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)	15
2.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde..	16
2.4 Landesplanerische Stellungnahme.....	16
3. Bestandsanalyse – Städtebauliche Ausgangssituation	17
3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde.....	17
3.2 Lage des Plangebietes	17
3.3 vorhandene Bestandsstrukturen	18
3.4 Historische Ortsstruktur	18
3.5 Naturräumliche Gegebenheiten.....	18
4. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen.....	19
4.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	19
4.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
4.3 Belange des Schutzes vor Immissionen.....	19
4.3.1 Geruch.....	19
4.3.2 Lärm.....	19
4.3.3 Bodenschutz	19

4.3.4 Wald	20
4.4 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel	20
5. Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange	21
5.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse	21
5.2 Folgerungen für Festsetzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	24
6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung	25
6.1 Verkehrliche Erschließung	25
6.2 Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung	25
7. Planinhalt und Festsetzungen	27
8. Weitere Hinweise	30
8.1 Altlasten und Bodenschutz	30
8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	31
8.3 Straßenverkehrswesen	32
8.4 Bautechnischer Brandschutz	32
8.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	33
8.6 Kampfmittel	33
8.7 Wasserwirtschaft	34
8.8 Waldabstand	34
8.9 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen	34
9. Flächenbilanz	35
10. Anlagen	35

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Inneren des Ortes für eine Bebauung in einem geringen Umfang zu entwickeln.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 BauGB 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.

Entsprechend bereits vorgenommener Abstimmungen mit der Genehmigungsbehörde ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das geeignete Planungsinstrument.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung in Klein Teetzleben" der Gemeinde Groß Teetzleben soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die auf einer 4.722 m² großen Fläche, zur Errichtung von Wohngebäuden sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

1.1.1 selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Der Bebauungsplan wird als so genannter selbstständiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, gem. §8 Abs.2 Satz 2 BauGB.

Die Gemeinde Pripsleben besitzt keinen Flächennutzungsplan. Die Tatsache das ein Flächennutzungsplan noch nicht aufgestellt wurde, begründet sich durch die Tatsache, dass die gemeindliche Entwicklung keinen Bedarf in der Vergangenheit durch etwaige Änderungen der Nutzung von Flächen hatte.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Ortsteil Klein Teetzleben zwei Wohnhäuser zu errichten (generationsverbundenes Wohnen). Da nachweislich aktuell keine Wohnbauflächen in der Gemeinde Groß Teetzleben zur Verfügung stehen, liegt hier ein Mangel vor.

In Groß Teetzleben besteht eine höhere Nachfrage als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Es handelt sich lediglich um die Ausweisung eines Baufeldes innerhalb einer Umgebung, die im Norden, Osten und Westen bereits bebaut ist.

1.1.2 Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB

Für das Planverfahren soll der §13b (und dadurch 13a) BauGB angewandt werden, d.h. der Plan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren, weil

- die überbaubare Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 10.000 m² beträgt. Das vorgesehene Baufeld hat eine Größe von 1500 m².

- der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Flächen unmittelbar besteht. Die benachbarte Bestandsbebauung rahmt das Vorhaben ein. Das Vorhaben erfolgt im Sinne einer städtebaulichen Abrundung der Ortslage.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird. Das trifft zu.

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) bestehen. Das trifft zu.

- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das trifft zu.

1.2 Verfahren

Die Bauleitplanung wird im vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB Geänderter Aufstellungsbeschluss	14.12.2021
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
3.	Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
4.	Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung	
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
6.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
7.	Bekanntmachung der Auslegung	
8.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
9.	Abwägungsbeschluss	
10.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
12.	Bekanntmachung der Genehmigung des Bauleitplanverfahrens	
11.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5“Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ 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 - 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)
- **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 Gemeinde Groß Teetzleben** in der aktuellen Fassung

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

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Rainer Lessner, ÖbVI, 17033 Neubrandenburg, vom 07.10.2021 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

1.5 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5“Wohnbebauung in Klein Teetzleben“ der Gemeinde Groß Teetzleben 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, dem Vorhaben- und erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

1.6 Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan enthält den Vorhaben- und Erschließungsplan, den Durchführungsvertrag und als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit dem Vorhabenträger wurde am 2022, vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem dieser sich unter der Tragung sämtlicher Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgelegten Frist das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließung zu verwirklichen.

Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erstellt. Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Allgemeinen gilt:

„Der Durchführungsvertrag muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahmen und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.

Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrags ein notwendiger Bestandteil der Begründung, der für die Beurteilung der Ziel nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.“

1.7 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil) zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf einen Teilbereich des Flurstückes 84/5 sowie auf die Flurstücke 84/3, 84/4 und 85 der Flur 1 der Gemarkung Klein Teetzleben.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Eigentumsverhältnisse

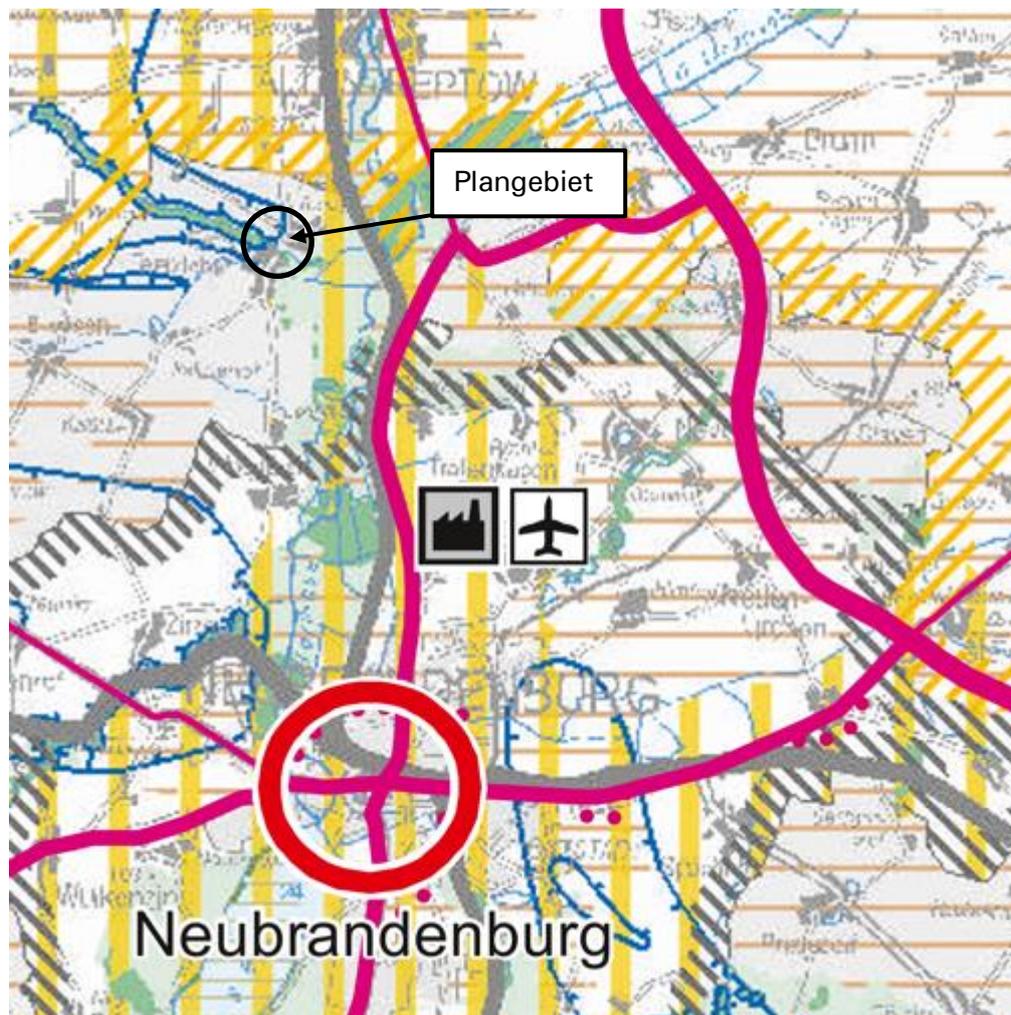
Die genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

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

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft und enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.



Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

4.1 Siedlungsentwicklung

(5)

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale⁸⁵ sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich – immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder – aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. (Z)“

Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 4.1 (5) wird entsprochen, da eine direkte Anbindung an die Ortslage Klein Teetzleben erfolgt.

(6)

„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (Z)“

Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 4.1 (6) wird entsprochen, durch die geplante Nutzung der Flächen, ist keine Zersiedelung, bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Splittersiedlungen zu erwarten. Eine direkte Anbindung an die Ortslage Klein Teetzleben ist gegeben.

Die Ortslage Groß Teetzleben (einschließlich Klein Teetzleben) gehört zu den größeren dörflichen Siedlungseinheiten in der Planungsregion. Der Ort weist in einem gewissen Umfang eine soziale Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen und eine gute Verkehrsanbindung auf.

4.2 Wohnbauflächenentwicklung

(2)

„In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Z)“

Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden⁹⁰. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 4.2 (2) wird entsprochen.

Die Ausweisung neuer Bauflächen beschränkt sich auf den Eigenbedarf und orientiert sich dabei an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung. Des Weiteren werden erschlossene Bauflächen in Anspruch genommen. Es erfolgt eine direkte Einbindung in vorhandene Baustrukturen. Es werden zwei Wohneinheiten für ein generationsverbundenes Wohnen geschaffen.

Naturraumentwicklung

6.1 Umwelt- und Naturschutz

(7)

„In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege¹⁴⁵ soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

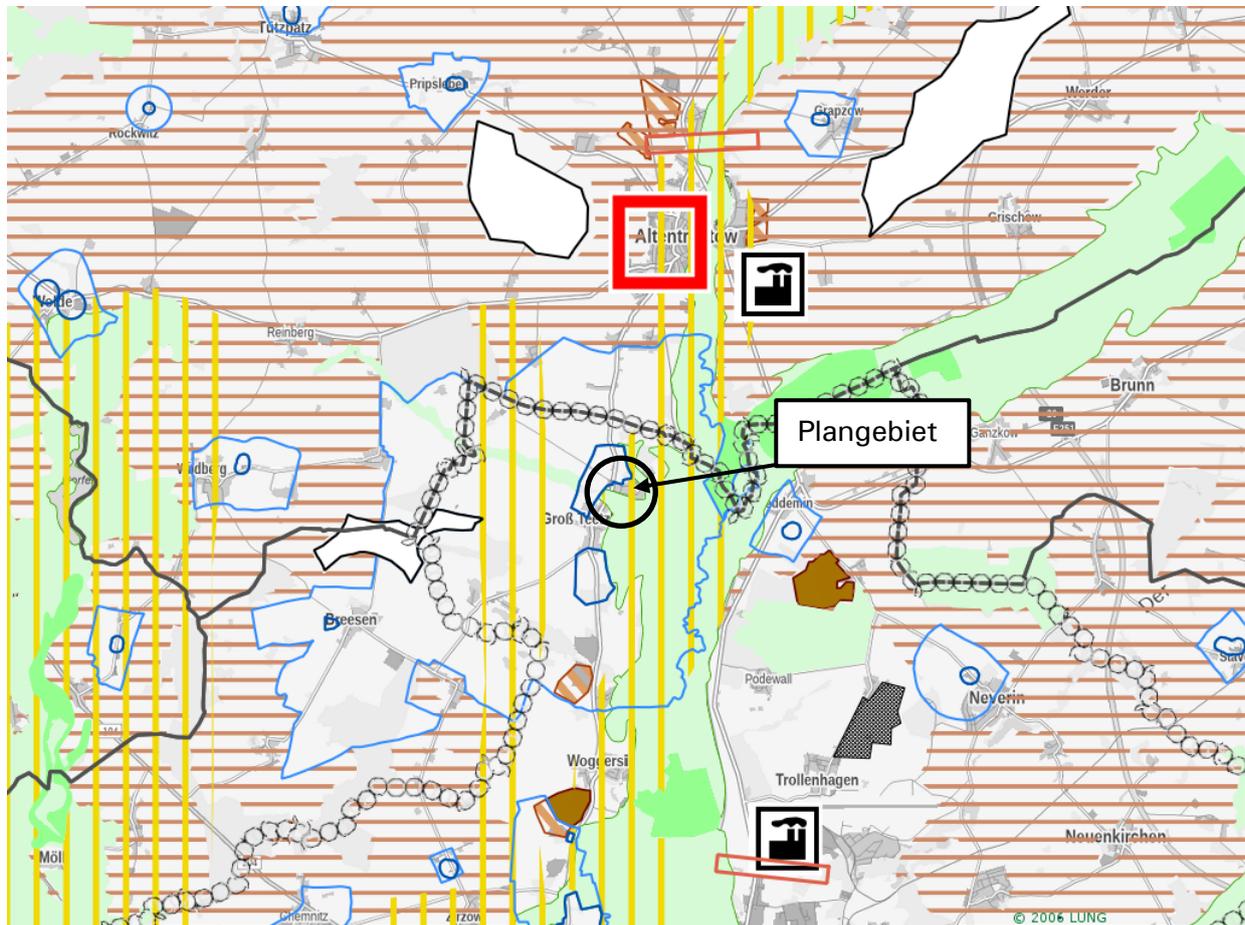
Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 6.1 (7) werden erfüllt.

Teile des Gemeindegebiets liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Gebieten ist gemäß Kapitel 6.1(7) „Umwelt und Naturschutz“ des LEP M-V der Naturschutz und die Landschaftspflege von hoher Bedeutung. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind bei Raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

Im Fall dieser Planung wird an angrenzende zu schützende Einheiten (Wald, Gewässer) Rücksicht genommen. Die bebaubare Fläche wird minimiert (vB-Plan weist konkretes Vorhaben aus) und eine vorhandene Erschließungsstraße genutzt.

2.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)



Die Festlegungskarte des RREP MS enthält für den vorgesehen Geltungsbereich eine Festlegung im Sinne eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

(5)

In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege¹¹⁶ soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Berücksichtigung in der Planung:

Den Vorgaben der Programmsätze 5.1 (5) werden erfüllt.

Teile des Gemeindegebiets liegen innerhalb eines Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Gebieten ist gemäß Kapitel 5.1 (5) „Umwelt und Naturschutz“ des RREP MS der Naturschutz und die Landschaftspflege von hoher Bedeutung. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind bei Raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

2.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Teetzleben hat zurzeit keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Wegen des fehlenden Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan als selbständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan bedarf hierbei der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser Fall ist nach Auffassung der Gemeinde Groß Teetzleben hier gegeben.

Die kleinteilige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Groß Teetzleben war stets auf den konkreten Bedarf ausgerichtet und konnte bisher durch die planungersetzenden Instrumente der §§ 34 und 35 gesteuert werden.

Aufgrund der geringen Bautätigkeiten bestand bislang kein entsprechender Regelungsbedarf für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Weitere Bautätigkeiten, bspw. für gewerbliche Vorhaben, welche die Entwicklung von Bauflächen oder sonstigen Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des BauGB erfordern würde, sind auch nicht zu erwarten.

Eine Ausnahme besteht hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung im Süden der Ortslage Klein Teetzleben, zu deren Realisierung aufgrund der Größe und Lage die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Dieser regelt die räumlichen und städtebaulichen Belange der ca. 0,5 ha großen Fläche, ohne dass Auswirkungen auf andere Gemeindeteile bzw. auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Groß Teetzleben zu befürchten sind. Damit sind nach Auffassung der Gemeinde die Voraussetzungen zur Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfüllt.

2.4 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist in diesem Verfahren erforderlich und wird angefordert.

Der Inhalt der Stellungnahme wird mit Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme in der Begründung ergänzt.

3. Bestandsanalyse – Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Groß Teetzleben liegt zehn Kilometer nördlich von Neubrandenburg und sechs Kilometer südlich von der Stadt Altentreptow im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde ist von der Bundesautobahn 20 über den Anschluss Altentreptow zu erreichen.

Die Gemeinde gehört mit den Ortsteilen Groß Teetzleben, Klein Teetzleben, Rottenhof, Kaluherhof und Lebbin zum Amt Treptower Tollensewinkel, die Amtsverwaltung befindet sich in Altentreptow.

3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Klein Teetzleben und ca. 200m nördlich des Ortsteils Groß Teetzleben. Es grenzt

- im Norden an die beidseitig bebaute Ringstraße
- im Osten an Grünflächen bauliche Anlagen
- im Süden an Wald
- im Westen an ein Wohnhaus (Ringstraße 3, 17091 Groß Teetzleben)



Das Areal des Vorhabengebietes ist durch die bauliche Substanz und durch die unterschiedlichen Nutzungen der Umgebung geprägt. Der Baumbestand im Süden und die Ortstruktur im Norden des Geltungsbereiches prägen das Orts- und Landschaftsbild. Der südlich angrenzende Baumbestand ist eine Waldfläche gemäß § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz M-V)

3.3 vorhandene Bestandsstrukturen

Die Fläche in der Ortslage Klein Teetzleben wird bisher als Außenbereich gesehen. Für den übrigen Ort ist eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gegenwärtig in Aufstellung. Der Ortsteil ist vorrangig ein Wohnstandort. Die Bestandssituation der Umgebung zeigt eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden.

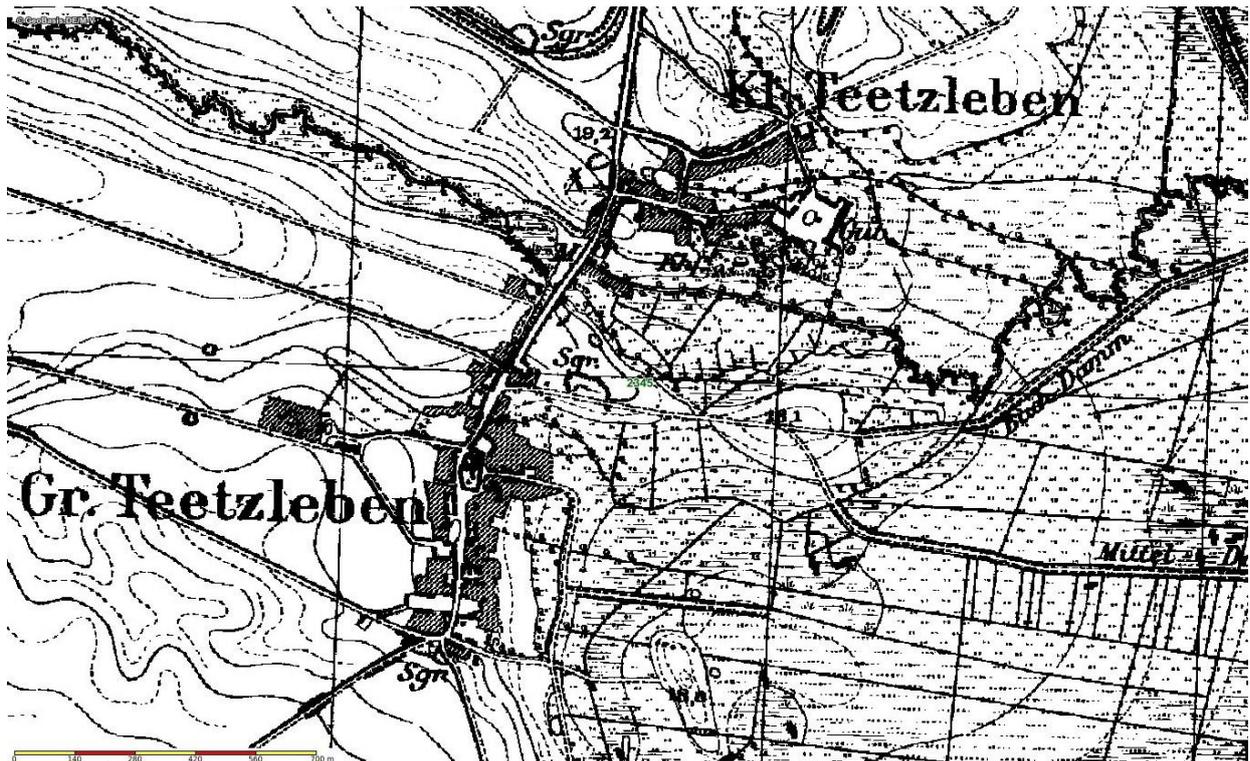
3.4 Historische Ortsstruktur

Historische Karten zeigen die historische strukturelle Gliederung der beiden Ortsteile um 1900.

Es soll zunächst auf die historische Siedlungsstruktur eingegangen werden.

In Groß Teetzleben zeigt sie ein Straßendorf mit relativ vielen größeren Bauernhöfen, einer Mitte um die Kirche und einem kleinen extern gelegenen Hofbereich/ Gutsbereich im Westen.

Klein Teetzleben war deutlich bestimmt durch den Gutsbereiches im Osten der Ortslage. Es gibt Straßen begleitende Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Mittig wird der Ort durch einen offenbar unbebaubaren Bereich durchzogen, der bis heute vorhanden ist. Das führt zu einer gewissen städtebaulichen Eigenart.



Historische Karte um 1900, Quelle: Geodatenportal M-V, 06.10.2020

Die Ortsteile sind räumlich bis heute nicht zusammengewachsen. Bachverläufe von West nach Ost verlaufend queren die Siedlungsbereiche.

4. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

4.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet gemäß der Denkmalliste des Landkreises nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild ist ein Faktor der Baukultur. Es wird die Vegetation ergänzt, so dass Bauwerke und Großgrün, wie in Klein Teetzleben typisch, miteinander optisch „verschmelzen“. Es wird auf die visuellen Wirkungen bei der großräumigen Wahrnehmung des Landschaftsbildes eingegangen.

Das Bauvorhaben fügt sich durch die geplante Kubatur und Höhe in die Nachbarschaft harmonisch ein. Es wird das Siedlungsgefüge ergänzen.

4.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik werden im Kapitel Umweltbelange ausführlich beschrieben und an dieser Stelle wird darauf verwiesen.

4.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Durch das geplante Vorhaben sind keine Immissionen zu erwarten.

Das Vorhabengebiet befindet sich ca. 2500m östlich von Windenergieanlagen der WEG Breesen Teetzleben Erneuerbare Energien Teetzleben GmbH & Co. KG

Aufgrund der großen Entfernung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für den Mensch zu erwarten.

Die Bestandsbebauung an der L 27 schirmt das geplante Vorhaben ab.

4.3.1 Geruch

Es sind keine Geruchsbelästigungen zu erwarten.

4.3.2 Lärm

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

4.3.3 Bodenschutz

Der vorgesehene dauerhafte Bewuchs wird die Oberfläche vor Erosion schützen. Damit wird ein Betrag für den Bodenschutz geleistet.

Auf den Bodenschutz wird im Einzelnen auf erforderliche Maßnahmen, insbesondere während der Bauausführung, nachfolgend eingegangen (Kap. 7).

4.3.4 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen. Der Waldabstand wird beachtet. In diesem sind keine baulichen Anlagen vorgesehen.

4.4 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel

Baugrund

Der Baugrund ist tragfähig. Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (siehe Anlage).

Altlasten

Nach der Onlineauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern Onlineservice - LUNG M-V (mv-regierung.de) ist bei den Flurstücken 84/3, 84/4 und 84/5, 85 der Flur 1 Gemarkung Klein Teetzleben keine Verdachtsflächen bekannt. (Stand: 13.01.2022)

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Auswirkungen der Planung auf umweltrechtliche Belange

5.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem vorhandenen Siedlungsgebiet und ist von bestehender Bebauung/ baulicher Nutzung umgeben.

Die baulich ungenutzte Fläche soll aufgrund des Bedarfs und der Nachfrage aus der Bevölkerung aktiviert werden. Die vorhandene Infrastruktur wird genutzt.

Es ist geplant, die ca. 0,5 ha große Brachfläche als „Fläche für Wohngebäude mit Nebenanlagen“ zu nutzen. Die Gebäude sind eingeschossig geplant.

Von der Bebauung sind Gehölze nicht direkt betroffen. Der Eingriff in die Natur wird im Umweltbericht thematisiert sowie etwaige Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Abrisse von Gebäuden sind nicht erforderlich.

Der Standort liegt in einer Höhe von 20 m über NHN.

Gegenwärtige Nutzungen

Es handelt sich um eine Brachfläche.

Nachbarschaftliche Belange/ Konflikte

Hinsichtlich von Immissionen gibt es keine Beeinträchtigungen.

Mensch-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben grenzt an bebauten Gebiet unmittelbar an.

Die Nachbarschaft weist sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauform gleichartige Bestandssituationen auf. Es ist dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

Da die Gebäudeplanung ortsgerecht erfolgt, hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die bestehende Wohnfunktion.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den üppigen Gehölzbestand sowie die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Es besteht eine gute Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungsfunktion, keine Luftaustauschfunktion sowie vermutlich eine eingeschränkte Luftreinheit. Die Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion.

Das Vorhaben ist kleinteilig, die Versiegelung gering. Der vB-Plan zeigt den Umfang konkret auf.

Der Baustoffeinsatz und die Energieerzeugungsmaßnahmen sind Teile eines ökologischen Plankonzeptes.

Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet ist eine ungenutzte Grünfläche. Wasserflächen liegen nicht im Plangebiet. Der Dorfteich ist etwa 120 m entfernt.

Das Grundwasser soll durch die Baumaßnahme nicht berührt werden. Es ist weder eine Unterkellerung noch eine Grundwasserabsenkung geplant.

Auf Grund der Höhenlage besteht kein Hochwasserrisiko.

Es sind Versiegelungen geplant. Diese werden auf das Minimum reduziert und wasserdurchlässig hergestellt. Somit sind Auswirkungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen nicht zu erwarten.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Landschaftsbild/ Konflikt

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt.

Die Planung lässt maximal eingeschossige Gebäude zu. Die Gebäude werden sich höhe – und lagemäßig auf Ebene der vorhandenen Bebauung befinden und den Siedlungsbereich ergänzen. Die Bebauung wird seitens der Landschaft nicht als Fremdkörper wahrnehmbar sein.

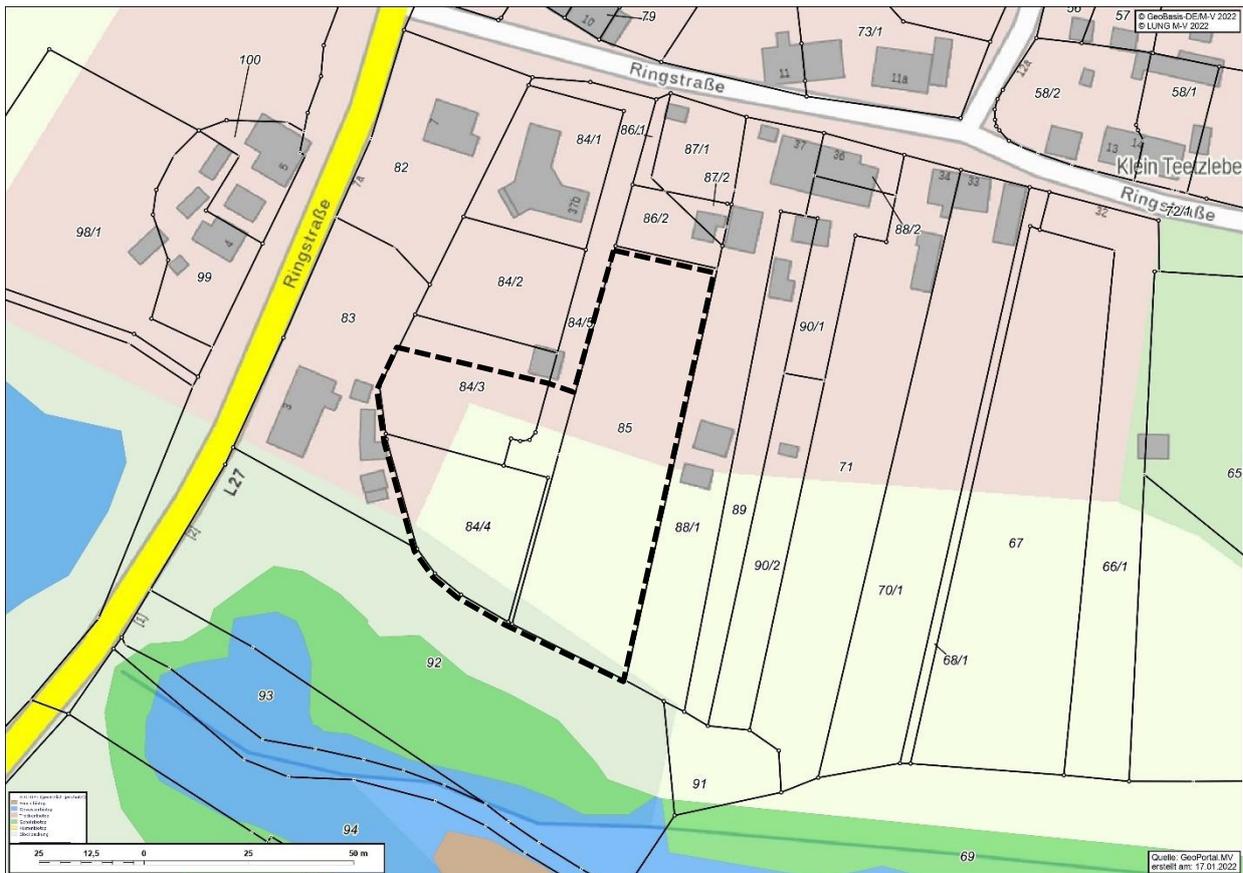
Ein Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Fauna-Bestand/Konflikt

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde. Die Inhalte des B- Planes sollen sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach §7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten können.

Im Plangebiet befinden sich aufgrund fehlender Höhlenbäume keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse oder Höhlenbrüter. Gebäude werden auf Grund der Planung nicht abgetragen.

Geschützte Biotope/ Konflikt



Im Plangebiet sind keine Biotope vorhanden. Der Schutzabstand zum Biotop, an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird in der weiteren Planung beachtet.

Schutzgebiete-Bestand/Konflikt



Im Süden des Geltungsbereiches ragt ein Bruchteil des Landschaftsschutzgebietes LSG_074a Tollensetal in das Plangebiet. Der Schutzabstand zum LSG_74a, an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird in der weiteren Planung beachtet.

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

Aus der Umweltbetrachtung resultieren Vermeidungs-, Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen, die unter Kapitel 7 festgesetzt werden.

6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird direkt an die Ringstraße, die Anliegerstraße in Klein Teetzleben, angebunden. Sie stellt die unmittelbare Verbindung Landesstraße L 27 dar.

Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt ist durch die unmittelbare Anbindung an die Gemeindestraße berücksichtigt.

Stellplätze

Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgesehen.

6.2 Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an. Die entsprechenden Unternehmen wurden beteiligt, so dass die Aussagen ergänzt und im VEP aufgenommen werden.

Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über die vorhandenen Netze erfolgen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Demmin / Altentreptow. Trinkwasserleitungen liegen in der Ringstraße an.

Regenwasser

Das Regenwasser soll wie bisher auf dem Grundstück versickern. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes ist gering. Das Vorhaben beinhaltet kleine Gebäude.

Des Weiteren werden Versickerungsmulden südlich der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 84/4, mit geringem Relief angelegt, welche eine „sanft“ verzögerte Versickerung und Verdunstung bewirken sollen.

Allgemein gilt:

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder kann ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Es wird empfohlen, den Baugrund hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.“

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität kann über die vorhandenen Netze der e.on.e.dis erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist die erforderliche Erschließung herzustellen.

Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Gemeinde erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt durch die vorhandenen Netze der Deutschen Telekom.

Bereitstellung von Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung ist aus gegenwärtiger Kenntnis die Nutzung des vorhandenen Teichs als Löschwasserentnahmestelle beabsichtigt. In ca. 140 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein großer Teich. Ein weiterer befindet sich nördlich in ca. 120 m.

Müllentsorgung

Müll wird zentral gesammelt. Die Entsorgung erfolgt gemäß den Festlegungen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Die Behälter sollen in der Ringstraße abgeholt werden.

7. Planinhalt und Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen, zu

deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

- Wohngebäude mit Nebenanlagen
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§14 BauNVO) unter Beachtung des Waldabstandes gemäß § 20 Landeswaldgesetz - LWaldG, zulässig.

Es ist beabsichtigt, für die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Nutzung konkret festzusetzen. Ein Baugebiet wird nicht festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf setzt kein Baugebiet nach den §§ 2–11 BauNVO, sondern trifft eine Festsetzung im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und den Regelungen der BauNVO freigestellt.

Die Zweckbestimmung wird durch die textliche Festsetzung konkretisiert und die vorhabenbezogene Entwicklung präzisiert. Das für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Maß der Konkretisierung wird gewahrt, da nur eine geringe Bandbreite baulicher Nutzungsmöglichkeiten im Vorhabengebiet zugelassen wird.

Die Zweckbestimmung " Wohngebäude mit Nebenanlagen und Räume für freie Berufe" hat eine Ausdehnung von ca. 0.5 ha.

Die Lage der baulichen Anlagen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, konkretisiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 BauNVO wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der Höhenbezugspunkt 1 mit der Höhe 24,19 m (Höhenbezugssystem DHHN 2016).

2.3 Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine maximale Traufhöhe von 3,7 m festgesetzt.

2.4. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird ein Vollgeschoss als zwingend festgesetzt.

3. Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden Ein- Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Fällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 - Im Zusammenhang mit der Planung werden Artenaufnahmen bezüglich Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Avifauna durchgeführt. Im Ergebnis werden ggf. notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie CEF-Maßnahmen festgelegt. Die Einhaltung und Begleitung der benannten Maßnahmen sowie die Dokumentation dieser obliegt einer ökologischen Baubegleitung.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

M1 - Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 4.091 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden.

M2 - Als Ersatz für die Fällung von zwei gesetzlich geschützten Fichten, sind gemäß Baumschutzkompensationserlass 2 Bäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

6. Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)

- 6.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II. 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)

1. Dächer und Dachdeckung

Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer und Walmdächer

Dachneigung

Zulässig sind Dacheindeckungen mit den Dachfarben braun bis anthrazit und einer Dachneigung von 25 Grad bis 35 Grad.

Material

Für die Dacheindeckung sind zulässig Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot, Braun und Anthrazit.

2. Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Holz
- Klinker

III. Hinweise als Teil des Planinhaltes

1. 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. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben. 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.

8. 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.

8.1 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht 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.

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 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 (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

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.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung Vorort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

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.

8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wieder herzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 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.

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

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

8.3 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, 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.

Für den Fall der Aufstellung erforderlicher Verkehrszeichen ist eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der unteren Straßenverkehrsbehörde zu erwirken.

8.4 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.

8.5 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 (GVObI. 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 (GVObI. 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.

8.6 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

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

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

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

8.7 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.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

8.8 Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (gem. §20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)).

8.9 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

Im Zuge der Beteiligung werden Versorgungsunternehmen beteiligt und geben in der Regel Hinweise ab, die für spätere Bauvorhaben relevant sind. Darauf wird nachfolgend auszugsweise verwiesen. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung sind diese Angaben erneut einzuholen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Allgemeinen gilt: *„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.*

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 zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“

9. **Flächenbilanz**

Gesamtfläche ca.	4.722 m ² (4,72 ha)
Fläche innerhalb der Baugrenze	1.500 m ² (0,15 ha)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.222 m ² (0,32 ha)
Gesamt	4.722 m ² (4,72 ha)

10. **Anlagen**

Begründung Teil II, Umweltbericht

aufgestellt,
Neubrandenburg, den

L. Braun
Dipl.-Ing. Architekt