

01/BV/213/2020

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" der Stadt Altentreptow hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung / Städtebauförderung / Bauhof <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 22.12.2020 <i>Einreicher:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	12.01.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	02.02.2021	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	23.02.2021	Ö

Sachverhalt

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, denn vorliegend geht es um die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Der Beschluss wurde am 16.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf die Anwendung des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, im Internet und im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Altentreptow die Flur 10 das Flurstück 5/8 teilweise und in der Flur 15 die Flurstücke 123/2 teilweise und 67/17 teilweise. Er umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m².

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes M-V:

1. die Billigung des Entwurfs über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" in der Stadt Altentreptow;
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB;
3. die Auslegung öffentlich bekannt zu machen;
4. das Öffentlichkeitsverfahren mit Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel „Amtskurier“ und im Internet über die Internetseite des Amtes Treptower Tollensewinkel <http://www.stadt-altentreptow.de> einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen

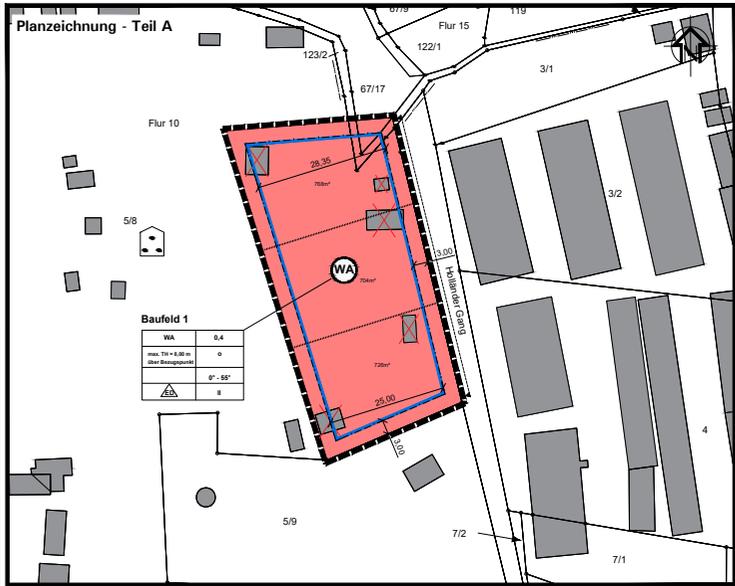
im lfd. Haushaltsjahr: <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input checked="" type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter : Produktsachkonto: 5.1.1.00.56250000 Bezeichnung: Sachverst., Gerichts- u.ä.Aufwendungen (Planungsleistungen f. B- u. F-Pläne)		<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag) Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:	40.000,00 €	Haushaltsmittel:	
bisher angeordnete Mittel:	4.152,91 €	bisher angeordnete Mittel:	
Maßnahmesumme:	7.684,43 €	Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:	28.162,66	noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n

1	Planzeichnung öffentlich
2	Begründung öffentlich
3	Altentreptow Umweltprotokoll BP 35 2020-12-19 _2 öffentlich

SATZUNG DER STADT Altentreptow über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M.V.S. 344, 2015 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOB. M.V.S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Altentreptow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen (1 9 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (1 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß 1 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.
 - Die gemäß 1 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Für das Baufeld 1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen**
 - In dem Baufeld 1 wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.
 - Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHN 90).
 - Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. (120 BauNVO)
 - Bauweise und Baugesamtheit/Überbauweise und nicht überbauende Grundstücksflächen (1 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Überbauende Grundstücksflächen**
 - Im Baufeld 1 sind außerhalb des Baufeldes zwischen der Baugrenze und der dazwischenliegenden Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des 1 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des 1 12 BauNVO zulässig.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
 - Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**
 - Die Maßnahmen ist zu spezifizieren. Von den Flächen, auf denen eine Bepflanzung geplant ist, ist er abzuschätzen, zwischenwelchen und an geeigneter Stelle wieder zu verwenden. Eine Bepflanzung mit anderen Bodenbedeckungen oder Fernpflanzen ist zu vermeiden. Eine Zwischenlagerung darf nur in geeigneten Bodenbedeckungen durchgeführt werden. Die Regenwasserentwässerung ist auf allen geeigneten Flächen durch Verwendung von Oberflächenmaterialien, die eine hohe Versickerungsrate erlauben, zu realisieren. Die Anlage von Schottergräben zu unterlassen.
 - Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß 1 95 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i.V.m. 1 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - Dachneigung**
 - Es wird eine Dachneigung von 0° - 55° festgesetzt.

- Hinweise**
 - Kartengrundlage**
 - Kataster & Vermessungsamt Neubrandenburg, Platzstraße 43, 17033 Neubrandenburg, Längemaß und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bauwesens beziehen sich auf DHN 92 (NNH). Stand des Katasterauszugs: 07.12.2020
 - Bodenverhältnisse**
 - Wegen bei den Erheblichen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. 1 2 Abs. 1 DStG M.V. ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder sonstige Bodenverfälschungen, ist gemäß 1 11 DStG M.V. die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer 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 Entsorgung über die Bergung des Denkmals dies erfordert.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung		1 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	1 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	1 18 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	1 20 Abs. 1 BauNVO
SD	Satteldach	
WD	Walddach	
FD	Flachdach	
max. TH	max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt	
0° - 55°	Dachneigungswinkel	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
2. Bauweise, Baugesamtheit		1 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	offene Bauweise	1 23 Abs. 2 und 4 BauNVO
	Baugruppe	1 23 Abs. 3 BauNVO
3. Verkehrsflächen		1 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich	
4. Sonstige Planzeichen		1 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
5. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Gebäude, Bestand	
	Gebäude, Abriss	
	Flurstücksgrenze mit -nummer	
	Markierte / Bemessung, Angaben in Meter	
	Parzellierungsvermerk mit Grundstücksfläche	

Nutzungsschablone allgemeines Wohngebiet (WA)	
Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Hauform	Anzahl der Vollgeschosse
Geltungsbereichsgrenzen:	
im Norden: Bauchfläche; nördlich anschließend: Doppelhäuser	
im Süden: wasserwirtschaftliche Anlage (Pumpwerk); südlich anschließend: Einfamilienhäuser im Osten: Holländer Gang, örtliche Straßennetze; Hofeingänge	
im Westen: Kleingartenanlage	
Größe des B-Plan Geltungsbereichs: ca. 2.200 m ²	

Rechtsgrundlagen:	
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1739)	
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)	
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baubeschreibung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung (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. 1027)	
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1320)	
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOB. M.V.S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOB. M.V.S. 221, 228)	
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz -LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOB. M.V.S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOB. M.V.S. 221, 228)	
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M.V.S. 344, 2015 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOB. M.V.S. 682)	
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOB. M.V.2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOB. M.V.S. 221, 228)	
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandsbaulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung -WaldAV M-V) vom 20. April 2005	
- Denkmalschutzgesetz (DStG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOB. M.V.S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOB. M.V.S. 383, 392)	
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstandorten (Bundesbodenschutzgesetz -BodSchG) vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 2 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 2488)	
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOB. M.V.2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOB. M.V.S. 219)	
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz-LUVP M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOB. M.V.S. 362)	
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)	
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWG M-V) vom 30. November 1992 (GVOB. M.V.S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOB. M.V.S. 221, 228)	
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 2011 (GVOB. M.V.2011 S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOB. M.V.S. 467)	

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

- Die Stadtvertretung Altentreptow hat am 08.09.2020 gemäß 1 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß 1 17 des LPlG M.V. beauftragt worden.
- In Verbindung mit 1 13 «BauGB» wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden am gemäß 1 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß 1 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", die Begründung, werden durch die Stadtvertretung am genehmigt und haben gemäß 1 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis im wesentlichen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden gemäß 1 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 1 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom der Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am die Abtragung der Hitzeplatte vorgeschrieben. Die Abtragung der Öffentlichkeit sowie die Befragungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß 1 4 Abs. 2 BauGB ist eingeleitet worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom genehmigt.
- Der Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom genehmigt.
- Der Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", als Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" sowie der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerarbeiten von je jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verfassung, von Verfassern und Form, von der Begründung und von Mängeln der Abtragung sowie auf die Bestimmungen (1 21 Abs. 2 BauGB, 1 5 Abs. 5 M-V) sowie weiter auf die Fähigkeiten und Erhöhen von Entscheidungsgewalt (1 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des 15. Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

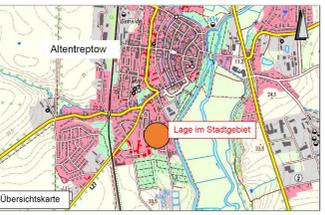
Merkmal		Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise		
Dachform	Dachneigung		
Hauform	Anzahl der Vollgeschosse		

Größe des B-Plan Geltungsbereichs: ca. 2.200 m²

Merkmal		Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise		
Dachform	Dachneigung		
Hauform	Anzahl der Vollgeschosse		

Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungszeitpunktes in Kraft getreten.

Merkmal		Art der baulichen Nutzung	GRZ
max. Traufhöhe	Bauweise		
Dachform	Dachneigung		
Hauform	Anzahl der Vollgeschosse		



Quelle: GAIA M.V., 14.09.2020

ENTWURF

**Bebauungsplan Nr. 35
"Wohngebiet Holländer Gang"**

Gemeinschaft Altentreptow Flur 10
Flur 15 Flur 15
Flur 15 Flur 15
Flur 15 Flur 15

Auftraggeber: Stadt Altentreptow
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

südbauische Planung: lutz braun architektur + stadtplaner
stadtbau architekten
Johannessstraße 1, 17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 363171-92

Planmaß: 1: M 1:400 (Blattgröße 985 x 845 mm) Datum: 22.12.2020

Stadt Altentreptow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"



GeoPortal Mecklenburgische Seenplatte, 22.12.2020

Entwurf

Begründung

Stand: 22.12.2020

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"**B E G R Ü N D U N G**

- Träger des Planverfahrens** **Stadt Altentreptow**
Der Bürgermeister, Herr Bartl
über
Amt Treptower Tollensewinkel
Fachbereich II Bau, Ordnung und Soziales

Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Tel.: 03961 2551 662
Fax: 03961 2551 181

Fachgebietsleiterin Bauverwaltung: Frau Kmietzyk
h.kmietzyk@altentreptow.de

Bearbeiter: Herr Holz
k.holz@altentreptow.de
- Bauleitplanung:** **stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun**
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363171-52

Herr Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de
- Grünordnungsplanung:** Planung Kompakt Landschaft
Herr Meier Schomburg

Verdiring
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395/363 10 245

Durchwahl: 0395/369 45 920
landschaft@planung-kompakt.de
- Stand:** 22.12.2020

Teil I

Begründung

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Einführung	6
1.2 Verfahren	6
1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
1.3 Aufstellungsbeschluss	6
1.3.1 Entwurfsbeschluss	6
1.3.2 Satzungsbeschluss	7
1.3.3 Rechtskraft	7
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Rechtsgrundlagen	7
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	8
1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
1.8 Angaben zur Stadt/ Lage im Raum	9
2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	10
3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	11
3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V)	11
3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)	11
3.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde..	11
3.4 Beitrag zum Klimaschutz	12
3.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	12
4. Bestandsanalyse	13
4.1 Lage des Plangebietes	13
4.2 Naturräumliche Gegebenheiten	13
4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	14
5. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept	15
6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung	16
6.1 Verkehrliche Erschließung	16
7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	17
7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	17

7.2	Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
7.3	Belange des Schutzes vor Immissionen.....	17
7.4	Bodenschutz	17
7.5	Wald.....	17
8.	Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	18
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB].....	18
8.2	Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	18
8.3	Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	18
8.4	Verkehrsflächen.....	19
8.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	19
8.6	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	19
8.7	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	19
	8.7.1 Bodendenkmalpflege	19
9.	Weitere Hinweise	21
9.1	Altlasten und Bodenschutz	21
9.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	21
9.3	Denkmalpflege.....	22
9.4	Straßenverkehrswesen	22
9.5	Bautechnischer Brandschutz	23
9.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	23
9.7	Kampfmittel	23
9.8	Wasserwirtschaft.....	24
9.9	Grundwasserabdeckung	24
9.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	24
9.11	Stromversorgung	25
9.12	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	25
10.	Flächenbilanz.....	25
11.	Anlagen.....	25

1. Allgemeines

1.1 Einführung

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

1.2 Verfahren

1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

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

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

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Es wird ein Umweltprotokoll erstellt, Teil II dieser Begründung.

1.3 Aufstellungsbeschluss

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

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

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Stadtvertreter der Stadt Altentreptow in ihrer Sitzung am 8.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" beschlossen.

1.3.1 Entwurfsbeschluss

Der Entwurf wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am den Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

1.3.2 Satzungsbeschluss

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

1.3.3 Rechtskraft

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

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschritt eingetragen.

1.4 Kartengrundlage

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

Stand Liegenschaftskatasterauszug: 07.12.2020

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- **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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **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 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)

- 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-V 2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

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

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

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

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

1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

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

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Altentreptow:

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

Er umfasst eine Fläche von ca. 2.200 m².

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Altentreptow.

1.8 Angaben zur Stadt/ Lage im Raum

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

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

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

2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

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

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

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

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

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

3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)

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

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

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

3.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde

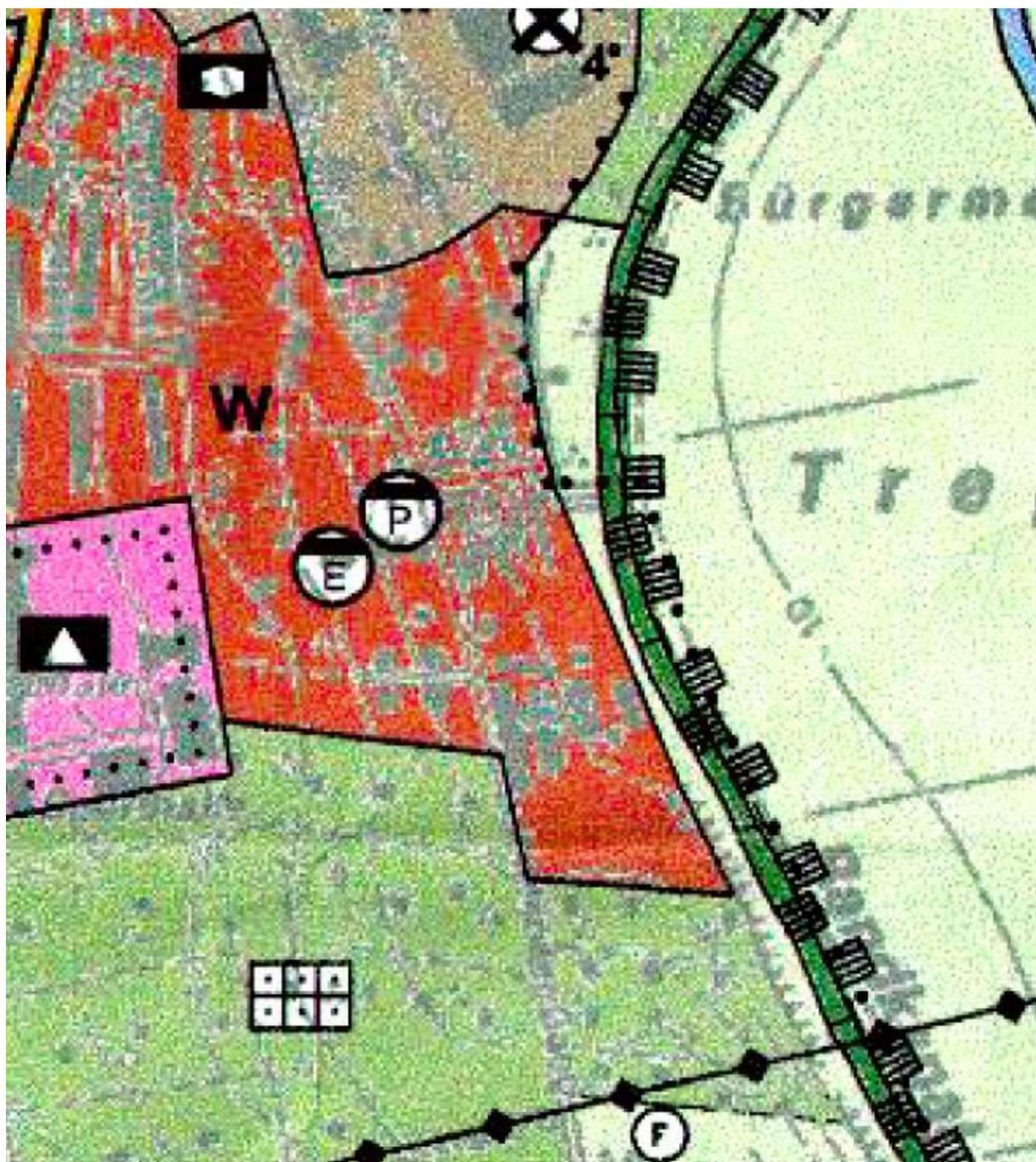
Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

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

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

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

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



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

3.4 Beitrag zum Klimaschutz

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

3.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Altentreptow wird die Planung beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Bitte um Weiterleitung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom anzeigen.

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

4. Bestandsanalyse

4.1 Lage des Plangebietes

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

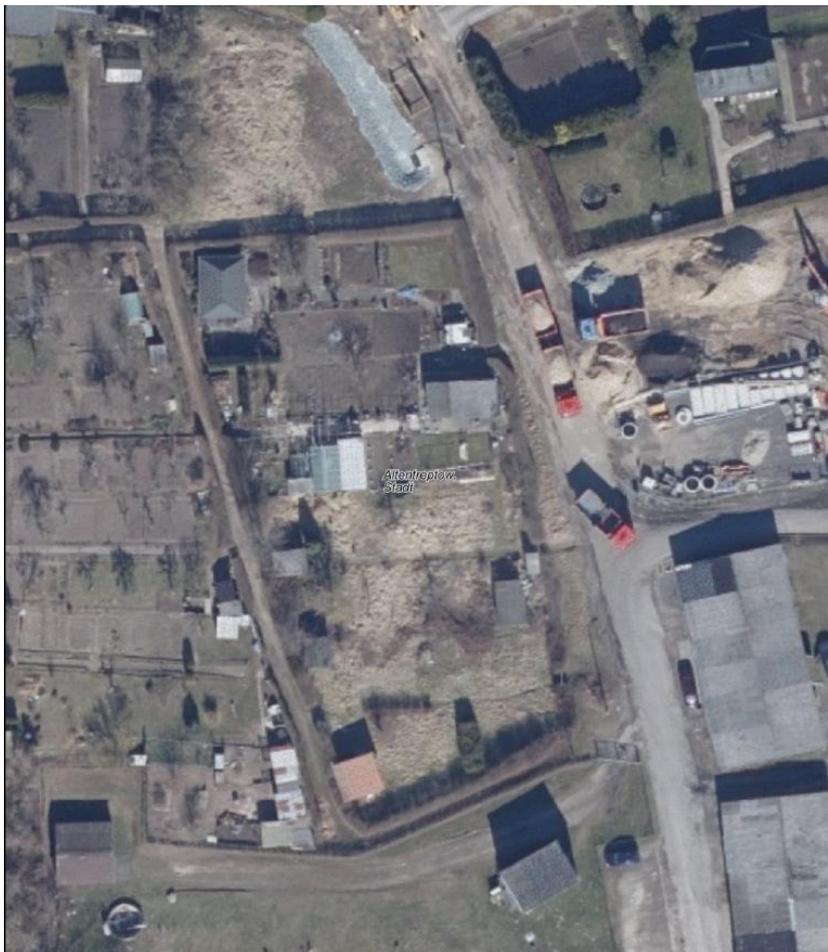
Das Plangebiet umfasst einen bis Ende 2020 als Gartenfläche vom Gartenverein Süd e.V. Altentreptow genutzten Bereich.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Fläche wurde bis Ende 2020 gärtnerisch genutzt.

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

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



GeoPortal MV, gaia-mv.de, Dezember 2020

4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

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

Nachbarschaftliche Belange

Das Vorhabengebiet ist bereits von Wohnbauflächen umgeben.

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

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

Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutz

Im Teil II, Umweltprotokoll, wird darauf ausführlich eingegangen.

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

5. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept

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

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

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

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

Ein ausreichender Schutz für benachbarte empfindliche Nutzungen ist nachzuweisen.

6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

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

Die erforderlichen Medien zur Ver- und Entsorgung liegen an.

6.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße gesichert.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Eine innere Erschließungsstraße ist nicht notwendig.

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

Wasserver- und Entsorgung

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

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

Elektroenergieversorgung

Diese ist gewährleistet.

7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

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

Es liegt ein Umweltprotokoll vor.

7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Von dem Vorhaben gehen keine Immissionen aus.

7.4 Bodenschutz

Der vorgesehene dauerhafte Bewuchs und die Bebauung der Oberfläche wird vor Erosion schützen.

7.5 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen.

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

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

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

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

Für das Baufeld 1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Damit wird die zulässige Höchstzahl gemäß BauNVO angesetzt.

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

In dem Baufeld 1 wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.

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

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

Eine für die vorgesehene Nutzung angemessene Gebäudehöhe wird hiermit definiert.

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

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Baugrenzen

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

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Baufeld 1 sind außerhalb des Baufeldes zwischen der Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

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

8.4 Verkehrsflächen

Es wurde ein Einfahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche zeichnerisch definiert.

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

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

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

Die Anlage von Schottergärten zu unterlassen.

Die Herleitung erfolgt auf Grundlage des Umweltprotokolls.

8.6 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 0-55° festgesetzt.

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

8.7 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

8.7.1 Bodendenkmalpflege

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

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

9. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

9.1 Altlasten und Bodenschutz

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

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

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

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

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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.

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

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

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

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

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).

9.3 Denkmalpflege

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

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. 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.

Hinweise:

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

9.4 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der

Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

9.5 Bautechnischer Brandschutz

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

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

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

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

9.6 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.

9.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

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

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

9.8 Wasserwirtschaft

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

9.9 Grundwasserabdeckung

Im Plangebiet sind Hinweise aus wasserrechtlicher Sicht hinsichtlich der geringen Grundwasserabdeckung zu beachten.

9.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wird angenommen, dass im betroffenen Plangebiet Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden sind, die ggf. im Zuge der gemeindlichen Planung gesichert werden müssen.

Diese Unternehmen werden im Verfahren beteiligt.

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.“

9.11 Stromversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.12 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 2.200 m ²
Wohngebiet (WA)	2.200 m ²
Gesamt	2.200 m²

11. Anlagen

Begründung Teil II, Umweltprotokoll

aufgestellt

Neubrandenburg, den

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt

vorbereitende Untersuchung/Umweltprotokoll

zum

Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet Holländer Gang“

Auftraggeber: Stadt Altentreptow
Rathausstraße 1
17087 Altentreptow

Auftragnehmer: PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
freier Landschaftsarchitekt BDLA
Verding 6a
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/363 10 245
E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de



Bearbeiter: B.Sc. Friederike Schüller

19.12.2020

1. Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Die Stadt Altentreptow beabsichtigt, am Standort Holländer Gang einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bisher als Gartenfläche genutztes Grundstück. Es umfasst einen bis Ende 2020 genutzten Bereich des Gartenverein „Süd“ e.V. Altentreptow. Das Bebauungsplanverfahren für den B-Plan der Innenentwicklung Nr. 35 „Wohngebiet Holländer Gang“ möchte die Stadt Altentreptow als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB führen.

Die Prüfung der umwelt- und landschaftsplanerischen Belange erfolgt in diesem Umweltprotokoll.

1.1 Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

1. Es ist zu prüfen, ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird.

2. Es ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen.

3. Nach § 13 a Abs.1. Nr. 1 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Falls dieses nicht zutrifft, ist nach § 13a Abs.1. Nr. 2 BauGB zu prüfen, ob

a. die Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO in dem Bereich zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt und

b. ob unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

1.2 Prüfung, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden kann

1. Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet noch begründet.

2. Bei den unter § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bei dem Plangebiet in Altentreptow handelt es sich bei dem zu prüfenden Natura 2000-Gebiet um das FFH-Gebiet DE 2245-302 Tollensetal mit Zuflüssen. Das Gebiet befindet sich etwa 100 m westlich des Plangebietes. Im Standarddatenbogen 2017 werden die Arten kriechender Sellerie, Rapfen, Mopsfledermaus, Rotbauchunke, Biber, Steinbeißer, Grünes Gabelzahnmoos, Flussneunauge, Bachneunauge, Sumpf- Glanzkraut, Fischotter, Schlammpeitzger, Teichfledermaus, Eremit, Bitterling, Kammmolch, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke und die Lebensraumtypen 3140 (Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen), 3150 (Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions), 3260 (Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion), 4030 (Trockene europäische Heiden), 6210 (Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien), 6410 (Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinioncaeruleae)), 6430 (Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe), 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)), 7140 (Übergangs- und

Schwingrasenmoore), 7230 (Kalkreiche Niedermoore), 9130 (Waldmeister-Buchenwald Asperulo-Fagetum), 9160 (Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald *Carpinion betuli*), 91D0 (Moorwälder) und 91E0 (Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salcion albae*)) genannt. Es handelt sich um eines der größten Flusstalmoore mit mehreren naturnahen Zuflüssen, kalkreichen Niedermooren, Bruch- und Moorwäldern, Trocken- und Magerrasen sowie Laubwäldern an den Talhängen. Binnengewässer (stehend und fließend) nehmen 6 % der Fläche ein, Binnenlandfelsen (Geröll und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee) 1 %, anderes Ackerland 3 %, Trockenrasen und Steppen 2 %, Feuchtes und mesophiles Grünland 27 %, Moore, Sümpfe und Uferbewuchs 30 %, Laubwald 23 % und Nadelwald 3 %. Die Güte und Bedeutung liegt darin, dass es innerhalb des FFH-Gebietes zu einem repräsentativen Vorkommen von FFH-LRT und -Arten, zu einem Schwerpunktorkommen von FFH-Arten, zu einer Häufung von FFH-LRT und -Arten, zu großflächigen Komplexbildungen und zu großflächigen landschaftlichen Freiräumen kommt. Der Schutzzweck ist der Erhalt eines größeren Flusstalmoores in Mecklenburg-Vorpommern mit ausgedehnten Durchströmungs- und Auenüberflutungsmoorkomplexen und naturnahen Ausprägungen der naturraumtypischen Fließgewässer (Tollense und Unterläufe der Zuflüsse).



Abbildung 1 FFH-Gebiet DE 2245-302 östlich des Plangebietes, Quelle KARTENPORTAL UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN 2020

In die Habitats der genannten Arten sowie in die LRT wird nicht eingegriffen, ein Mindestabstand von 100 m wird eingehalten. Das Plangebiet wird umgeben von weiteren Flächen des Siedlungsgebietes mit Wohnanlagen, Nebenanlagen wie Garagenkomplexen, Regenwasserrückhalteanlagen und Kleingärten, die nicht verändert werden. Die Ausdehnung des geplanten Wohnstandortes umfasst lediglich eine Fläche für voraussichtlich drei Wohngebäude. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des

FFH-Gebiet DE 2245-302 ist auszuschließen, die Durchführung einer eigenständigen FFH-Vorprüfung ist nicht notwendig.

Nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU bezeichnet ein Ereignis - z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes -, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Als Betrieb im Sinne des Gesetzes wird ein unter Aufsicht eines Betreibers stehender Bereich definiert, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind.

Ein solcher Betrieb befindet sich nicht im oder in der Nähe des Plangebietes. Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen. Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Die Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt für das Plangebiet – ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Gesamtfläche von 2.200 m² - 880 m² und somit weniger als 20.000 m².

Damit wären die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Eine Prüfung nach Anlage 2 BauGB ist nicht notwendig.

1.3 Untersuchung zum Artenschutz

Der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) ist auch zu beachten, wenn ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Kleingärten des Gartenvereins „Süd“ e.V. Altentreptow. Ehemalige Bestandsstrukturen wurden im Dezember 2020 entfernt. Gemäß § 39 BNatSchG sind Fällungen und Gehölzschnittmaßnahmen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Dieser Zeitraum wurde während der Entfernung der Reste der ehemaligen Nutzung eingehalten. Auf den Grundstücken befanden sich nur kleine Obstbäume und Ziersträucher. Große Bäume ab etwa 30 cm Stammdurchmesser waren nicht vorhanden. Es befanden sich auch keine geschützten Biotop innerhalb der Flächen.

Eine Erfassung der Arten konnte nicht durchgeführt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass vorhandene Arten auf Grund der kleinen Vorhabensfläche und der schritt-

weisen Beräumung auf umliegende Flächen ausgewichen sind. Im Dezember sind keine Nist- und Brutstätten zu erwarten, somit ist keine zusätzliche Erfassung notwendig. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die warmen Temperaturen von etwa 8 °C zum Zeitpunkt der Räumung keine Tiere in Winterruhe befanden.

Es ist davon auszugehen, dass keine Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG eingetreten sind.

Um Insekten und Vögeln in den neuangelegten Gärten einen Lebensraum zu bieten, sollte die Anlage von sogenannten Schottergärten vermieden werden. Dabei handelt es sich um Flächen (außerhalb von Zufahrten, Wegen und Plätzen), die mit Steinen belegt sind. Dadurch wird der Kontakt zum Boden verhindert und ein flächiger Bewuchs ausgeschlossen. Diese Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und bieten keine Lebensmöglichkeiten für heimische Tiere. Alle Grundstücksflächen (außerhalb der Zuwegungen etc. sollen gärtnerisch gestaltet werden.

1.4 Überschlägige Eingriffsbilanzierung

Die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf sowie des Kompensationsumfangs erfolgt auf der Grundlage der aktuell gültigen „Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018“ (HzE), welche vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wurde. Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m² (m² EFÄ) angegeben.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2.200 m². Laut Vorgabe des „Maßes der baulichen Nutzung“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gestattet. Daraus ergibt sich eine maximale bebaubare Fläche von bis zu 880 m².

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

Geplant sind 3 Grundstücke. Da keine verbindliche Planung der Bebauung vorliegt, ist von Standardwerten auszugehen: je Grundstück wird ein **Wohngebäude** (2 geschossig) mit etwa 90 m² gebaut; **Carport/Garage** (doppelt) werden etwa 18 m² Fläche einnehmen; gebaut werden weiterhin jeweils eine **Terrasse** mit etwa 50 m² sowie ein **Eingangsbereich** mit jeweils 80 m². Das ergibt eine Gesamtfläche von 220 m² je Grundstück. Damit liegt der ermittelte Wert im Rahmen der festgesetzten GRZ.

Gemäß einer eigenen Bestandserfassung und der Darstellung der Planzeichnung Teil A des B-Plan Nr. 35 „Holländer Gang“ wurden innerhalb des Plangebietes 5 **Gartenlauben/Schuppen** abgerissen. Die Gesamtfläche der Gartenlauben beträgt 103 m². Jede der 3 Parzellen wurde über einen geradlinig verlaufenden etwa 30 m langen und 80 cm breiten **Weg** erschlossen. Die Gesamtfläche der Wege beträgt 72 m². **Terrassen und sonstige Flächen** nehmen eine Gesamtfläche von 175 m² ein.

Besonders geschützte Arten sowie ein besonderes Landschaftsbild sind bei der Planung nicht berücksichtigen.

Tabelle 1 Flächenbilanz Altbestand

Gebiet	Gesamtgröße
Gartenlauben/Schuppen	103 m ²
Wege	72 m ²
Terrassen und sonstige Flächen	175 m ²
Gartennutzfläche	1.850 m ²
Gesamt	2.200 m²

Ermittlung des Biotopwertes und des Lagefaktor

Folgende Biotoptypen sind im Bereich des Planungsgebietes betroffen und erhalten für die weitere Berechnung einen durchschnittlichen Biotopwert.

Biototyp	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Biotopfläche
strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	2	0,5	0,75	2.200 m ²

EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Für den Funktionsverlust des durch den Eingriff betroffenen Biototyps strukturreicher, älterer Kleingarten ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent aus nachfolgender Formel:

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	<u>Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung (m² EFÄ)</u>
Kleingarten	2.200 m ²	x	0,5	x	0,75	=	<u>825 m²</u>

EFÄ Versiegelung und Überbauung

Biototypunabhängig erfolgt die Ermittlung der teil- und vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m². Diese wird mit einem Zuschlag von 0,2 (teilversiegelt) oder 0,5 (vollversiegelt) berücksichtigt. Der maximale Anteil der überbauten Fläche beträgt 880 m².

Art der Fläche	Flächen-größe in m ²	Zuschlag für Teilversiegelung bzw. Überbauung	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Teilversiegelte Fläche	240 m ²	0,2		48 m ²
Vollversiegelte Fläche	474 m ²		0,5	237 m ²
Gesamt	714 m²			285 m²

Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Durch die Addition der EFÄ ergibt sich der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ Biotopbeseitigung bzw. Veränderung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Teil-/ Vollversiegelung, Überbauung	=	<u>Multifunktionaler Kompensationsbedarf (in m² EFÄ)</u>
825 m ²	+		+	285 m ²	=	<u>1.110 m²</u>

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das Vorhabengebiet beträgt **1.110 m²** bzw. EFÄ.

Eingriffsminderung

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

1.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 13a (2) 4 ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Dort heißt es „Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. In § 1b (3) 6. heißt es genauer „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

1.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der Mutter(Ober-)boden wird geschützt. Von den Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist, wird er abgeschoben, zwischengelagert und an geeigneter Stelle wiederverwendet. Eine Durchmischung mit anderen Bodenschichten oder Fremdstoffen wird dadurch vermieden. Eine Zwischenlagerung darf nur in geeigneten Bodendeponien durchgeführt werden.

Der Erhalt der typischen Siedlungsstruktur wird durch den Bau eines in Ausmaß und Gestalt ähnlichen Wohnbebauung im Siedlungsbereich erreicht.

Die Regenwasserversickerung ist auf allen geeigneten Flächen durch Verwendung von Oberflächenmaterialien, die eine hohe Versickerungsrate erlauben, zu fördern. Evtl. notwendige Stellflächen für Pkw müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche haben. Der Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Baumaßnahmen ist zu vermeiden, eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird durchgeführt.

Um innerhalb der Gärten einen flächigen Bewuchs zu ermöglichen und somit die Lebensraumvielfalt für heimische Tierarten zu erhöhen, ist die Anlage von Schottergärten zu unterlassen.