

# 01/BV/374/2021

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" gemäß § 13a BauGB hier: Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 12.10.2021 <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)	02.11.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	23.11.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	01.02.2022	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	08.02.2022	Ö

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 08.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet Holländer Gang“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Der Beschluss wurde am 16.10.2020 im Internet und im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung haben in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 06.11.2020 im Amt Treptower Tollensewinkel im Bauamt ausgelegen und im Internet zur Verfügung gestanden. Ein Hinweis ist eingegangen, der Geltungsbereich wurde verändert.

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 23.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltprotokoll beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 12.04.2020 bis einschließlich 14.05.2021 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß §2 Abs.2 BauGB) wurde ebenfalls durchgeführt.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" der Stadt Altentreptow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung (Stand: Oktober 2021) und das Umweltprotokoll (Stand Oktober 2021) werden gebilligt.

2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" der Stadt Altentreptow ist gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und dem Umweltprotokoll zu jedermanns Einsicht bereit zu halten. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in Kraft.

## Finanzielle Auswirkungen

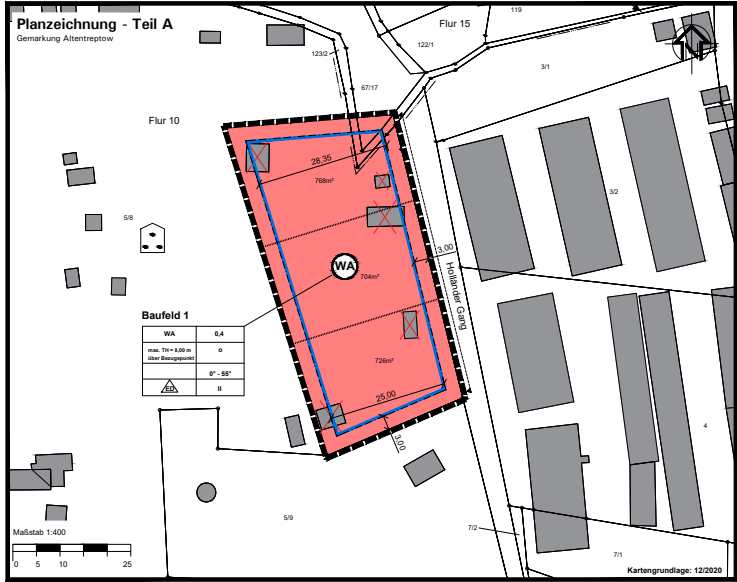
<b>im lfd. Haushaltsjahr:</b> <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		<b>in Folgejahren:</b> <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>planmäßig zur Verfügung unter :</b>  <b>Produktsachkonto:</b> 5.1.1.00.56250000 <b>Bezeichnung:</b> Aufwendungen für Planungsleistungen		<input type="checkbox"/> <b>nicht zur Verfügung</b> (Deckungsvorschlag) <b>Produktsachkonto:</b>  <b>Bezeichnung:</b>  <input type="checkbox"/> <b>Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung</b>	
<b>Haushaltsmittel:</b>	54.150,00 €	<b>Haushaltsmittel:</b>	
<b>bisher angeordnete Mittel:</b>	2.505,50 €	<b>bisher angeordnete Mittel:</b>	
<b>Maßnahmesumme:</b>	1.259,16 €	<b>Maßnahmesumme:</b>	
<b>noch verfügbar:</b>	50.385,34 €	<b>noch verfügbar:</b>	
<b>Erläuterungen:</b>			

## Anlage/n

1	Planzeichnung öffentlich
2	Begründung öffentlich
3	Umweltprotokoll öffentlich
4	Geotechnischer Vorbericht 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Altentreptow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", bestehend aus der Zeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



## Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; 4 BauNVO)**
    - Art der baulichen Nutzung**
      - Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.
      - Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
    - Maß der baulichen Nutzung**
      - Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
    - Höhe baulicher Anlagen**
      - Es wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.
      - Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugsmerkmal DHNH 92).
      - Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. (120 BauNVO)
  - Bauweise und -Baugruppen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Überbaubare Grundstückflächen**
      - Es sind außerhalb des Baufeldes zwischen der Baugrenze und der örtlichen Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und Überbauten (Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO) zulässig.
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
    - Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**
      - Die Maßnahmen sind zu beachten. Von den Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist, ist er abzuschneiden, zwischenzulassen und an geeigneter Stelle wieder zu verwenden. Eine Durchschiebung mit anderen Bodenschichten oder Fremdstoffen ist zu vermeiden. Eine Zerschlagung darf nur in geeigneten Bodenschichten durchgeführt werden. Die Regenwasserversickerung ist auf allen geeigneten Flächen durch Verwendung von Oberflächenmaterialien, die eine hohe Versickerungsrate erlauben, zu realisieren. Die Anlage von Schlottgräben ist zu unterlassen.
  - Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 95 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) (L.V. 1) § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
  - Dachneigung**
    - Es wird eine Dachneigung von 0° - 55° festgesetzt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Bauweise, Baugruppen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3. Verkehlfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
5. Darstellungen ohne Normcharakter	

**Nutzungsbezeichnung allgemeines Wohngebiet (WA)**

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

**Geltungsbereichsgrenzen:**

im Norden: Bruchfläche; nördlich anschließend: Doppelhäuser  
im Süden: wasserwirtschaftliche Anlage (Pumpwerk); südlich anschließend: Einfamilienhäuser im Westen: Kleingartenanlage

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 2.200 m<sup>2</sup>

## RECHTSGRUNDLAGEN

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 (Baugesetzausführungsgesetz - AB BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Oktober 2010 (GVBl. M-V S. 615), 616)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BauNVO) (S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 1920).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung (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. 1920).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bodenschutzgesetz - BodSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2342), zuletzt geändert durch Art. 200 Verordnung vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 520), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228).

Denkmalrechtsgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesdenkmalrechtsgesetzes (Natuschutzanwählungsgesetz - NatSchAnwG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228).

Gesetz über die Umweltauswirkungenforschung in Mecklenburg-Vorpommern (Landschafts- und Umweltschutzgesetz - LUUFG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVBl. M-V S. 383, 392).

Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 1921, 1922), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219).

Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Erhaltung des Altstandes baulicher Anlagen zum Viehd (Wildschadenverordnung - WildSchAD M-V) vom 20. April 2005.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstandorten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 802), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3485).

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 759), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219).

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. 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. 2264, 2265).

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) vom 30. November 1993 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228).

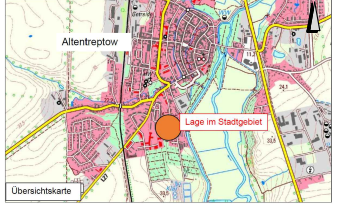
Kommunalarbeitsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kv M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juni 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467).

Heimgesetz der Gemainschaft..... in der aktuellen Fassung.

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

## Verfahrensmerkmale

- Die Stadtvertretung Altentreptow hat am 08.09.2020 gemäß § 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 § 17 des LPG M-V zuständig worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", die Begründung und die Umweltprognose wurden durch die Stadtvertretung am 23.02.2021 genehmigt und haben gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 14.06.2021 im Amt Traipenower Teilgemeinde, Baumen, Rathausstraße 1 in 17087 Altentreptow während der Örtlichkeitsgespräche und nach Vereinbarung für jedermann eingesehen und im Interesse der Verfolgung genehmigt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge zum Verfahren der Aufhebung gemäß von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgelegt werden können, durch Veröffentlichung am 01.04.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.
- In Verbindung mit § 13a BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemarkungen am 13.05.2021 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 13.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am ..... die Abwägung der Interessen gegeneinander abzuwägen der Öffentlichkeit sowie die Begründungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der letztendliche Bestand an ..... wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der letztgültigen Darstellung der Geopunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ganz unregelmäßig die dreizehntausend Punkte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regelmäßige können nicht abgefragt werden.
- Der Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang", als Satzung bestehend aus der Planung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltprotokoll und damit eingeleitet.
- Die Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang" wird am 13.09.2021 im Amt Traipenower Teilgemeinde, Baumen, Rathausstraße 1 in 17087 Altentreptow während der Örtlichkeitsgespräche und nach Vereinbarung für jedermann eingesehen und im Interesse der Verfolgung genehmigt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge zum Verfahren der Aufhebung gemäß von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgelegt werden können, durch Veröffentlichung am 01.04.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.



## SATZUNG

<b>Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"</b>	
Gemarkung Altentreptow	Flur 15 Flurstück 5/8 teilweise Flurstücke 1232 teilweise, 6717 teilweise
Auftraggeber:	Stadt Altentreptow Rathausstraße 1 17087 Altentreptow
städtebauliche Planung:	lutz braun architektur+stadtplaner stadtbau architekten Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg Tel. 0395 363171-92
Planstiel I: M 1:400 (Btatlps06a 985 x 845 mm)	Datum: 18.01.2022

# Stadt Altentreptow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Holländer Gang"

nach § 13a BauGB



GeoPortal Mecklenburgische Seenplatte, 22.12.2020

## SATZUNG

### Begründung

Stand: 18.01.2022

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

---

- Träger des Planverfahrens**     **Stadt Altentreptow**  
Die Bürgermeisterin, Frau Ellgoth  
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](mailto:h.kmietzyk@altentreptow.de)  
  
Bearbeiter: Herr Holz  
[k.holz@altentreptow.de](mailto:k.holz@altentreptow.de)
- Bauleitplanung:**                     **stadtbau.architekten<sup>nb</sup>, Lutz Braun**  
freier Architekt und Stadtplaner  
  
Johannesstraße 1  
17034 Neubrandenburg  
  
Tel.: 0395 363171-52  
  
Herr Braun  
[braun@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto: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](mailto:landschaft@planung-kompakt.de)
- Stand:**                                     18.01.2022

## **Teil I**

---

### **Begründung**

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

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



<b>7.</b>	<b>Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen</b> .....	<b>19</b>
7.1	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	19
7.2	Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
7.3	Belange des Schutzes vor Immissionen.....	19
7.4	Wald.....	19
7.5	Gewässer II. Ordnung.....	20
7.6	Umgang mit Niederschlagswasser.....	20
<b>8.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>22</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB].....	22
8.2	Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB].....	22
8.3	Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	22
8.4	Verkehrsflächen.....	23
8.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	23
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).....	23
8.7	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	23
	8.7.1 Bodendenkmalpflege.....	23
<b>9.</b>	<b>Weitere Hinweise</b> .....	<b>25</b>
9.1	Altlasten und Bodenschutz.....	25
9.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	25
9.3	Denkmalpflege.....	26
9.4	Straßenverkehrswesen.....	26
9.5	Bautechnischer Brandschutz.....	27
9.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken.....	27
9.7	Kampfmittel.....	28
9.8	Wasserwirtschaft.....	28
9.9	Hinweise zur Beheizung.....	28
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>30</b>

## **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 m<sup>2</sup>, somit werden die im § 13a benannten m<sup>2</sup> 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/](http://www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Stadt-Altentreptow/Bekanntmachungen-Ortsrecht/) und im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Amtskurier“ am 16.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Es fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung von 26.10.2020 - 06.11.2020 statt, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung eingesehen werden konnten.

### 1.3.1 Entwurfsbeschluss

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

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 wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

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

### 1.3.2 Satzungsbeschluss

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

### 1.3.3 Rechtskraft

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

## 1.4 Kartengrundlage

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

## 1.5 Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVObI.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 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 beigelegt, 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 m<sup>2</sup>.

### 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

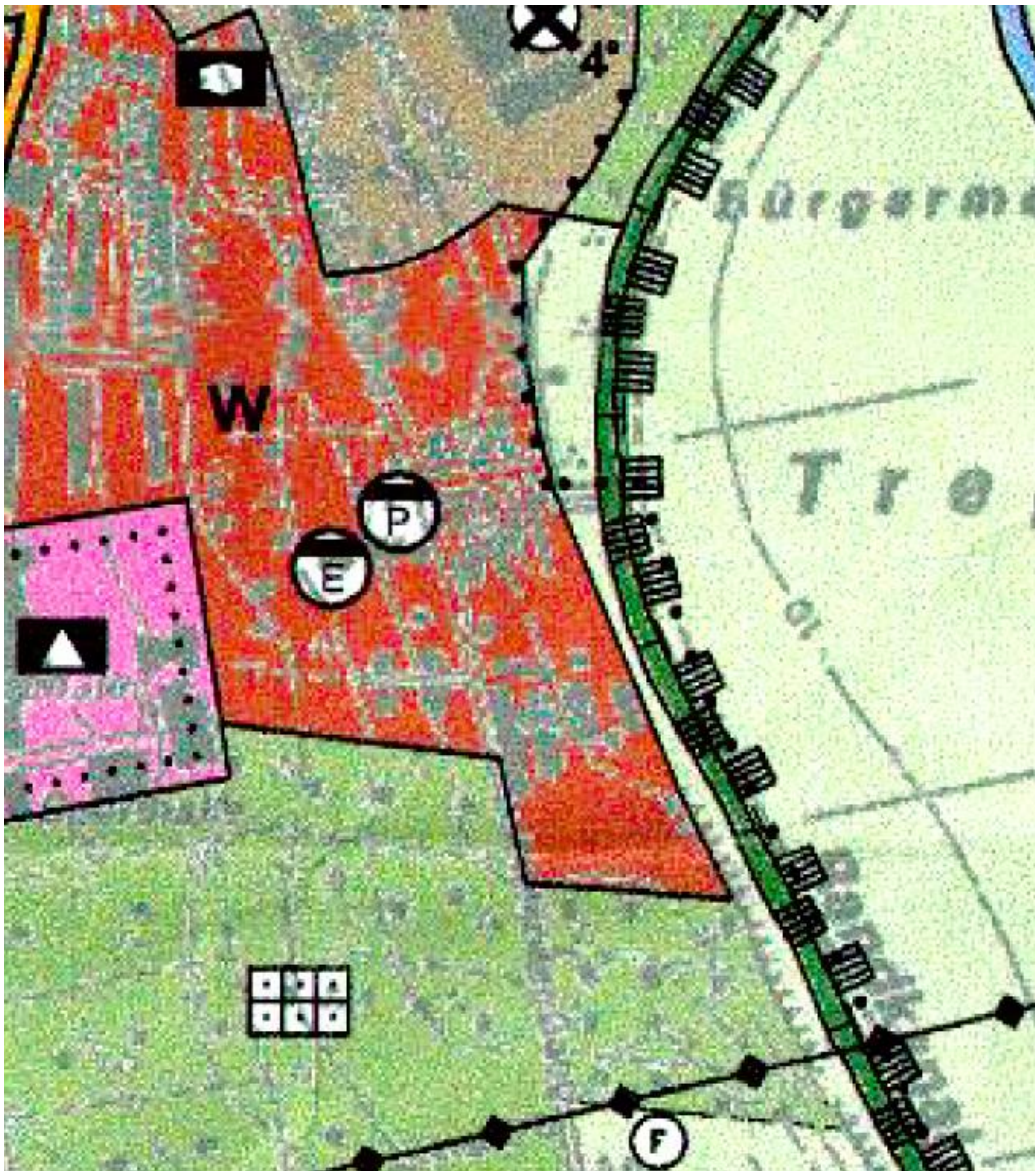
Die Stadt Altentreptow hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, FNP, mit der 5. Änderung wirksam seit dem 22.07.2014.

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

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

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Lage des Plangebietes

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

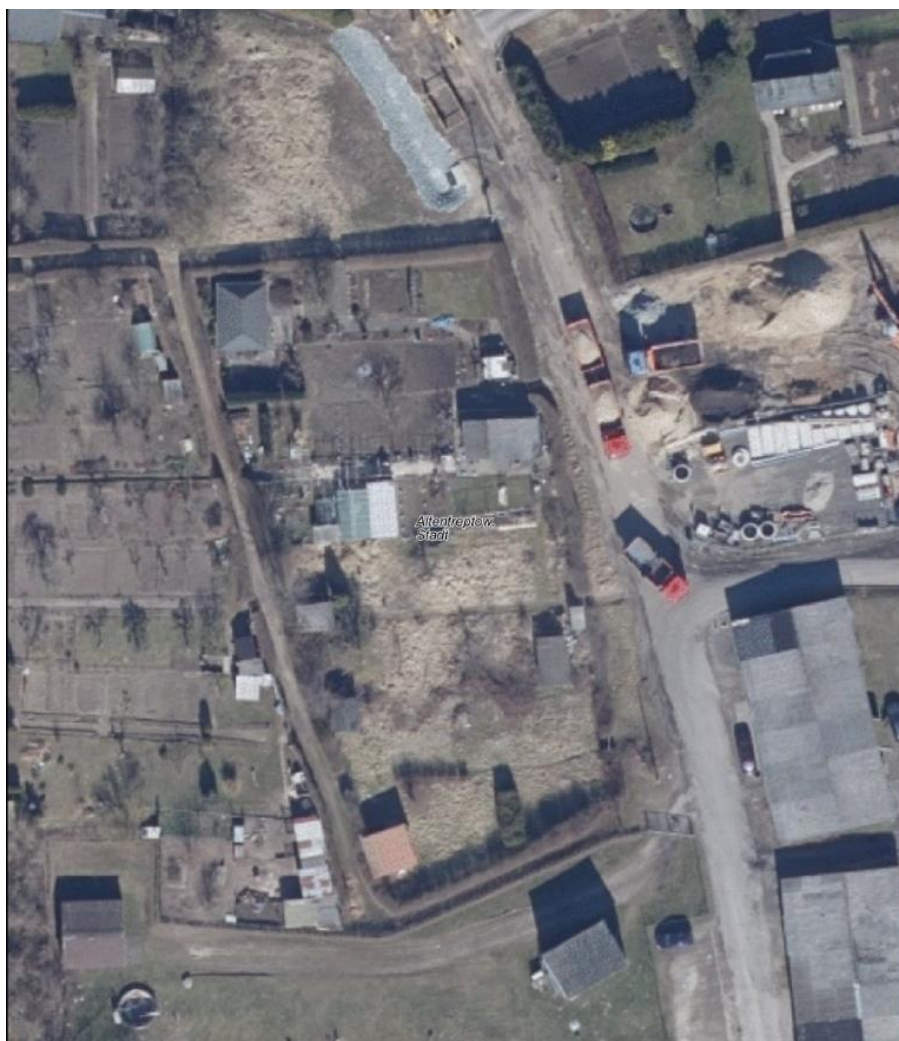
Das Plangebiet umfasst einen bis Ende 2020 als Gartenfläche vom Gartenverein Süd e.V. Altentreptow genutzten Bereich.

### 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Fläche wurde bis Ende 2020 gärtnerisch genutzt.

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

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



GeoPortal MV, gaia-mv.de, Dezember 2020

### **4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen**

#### Gegenwärtige Nutzungen

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

#### Nachbarschaftliche Belange

Das Vorhabengebiet ist bereits von Wohnbauflächen umgeben.

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

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

#### Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutz

Im Teil II, Umweltprotokoll, wird darauf ausführlich eingegangen.

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

## **5. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept**

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

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

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

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

Ein ausreichender Schutz für benachbarte empfindliche Nutzungen ist nachzuweisen.

## 6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

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

Die erforderlichen Medien zur Ver- und Entsorgung liegen an.

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

#### Äußere Erschließung

Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße gesichert.

#### Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Eine innere Erschließungsstraße ist nicht notwendig.

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

### 6.2 Medien

#### Wasserver- und Entsorgung

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

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

#### Stromversorgung

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

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

Die Hinweise sind für die weiterführende Objektplanung relevant.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

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

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

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

*Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.“*

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

## **7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen**

### **7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

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

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **7.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege**

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

Es liegt ein Umweltprotokoll vor.

### **7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen**

Von dem Vorhaben gehen keine Immissionen aus.

#### Straßenbauamt Neustrelitz

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

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

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

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

- ca. 115 m zum Bereich Teetzlebener Straße (Abschirmung durch Wohnblöcke)
- ca. 130 m zum Bereich Rudolf-Breitscheid-Straße (Abschirmung durch Bebauung)

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

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

#### Deutsche Bahn AG

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

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

### **7.4 Wald**

Wald ist von der Planung nicht betroffen.

## 7.5 Gewässer II. Ordnung

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

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

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

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

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

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

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

Die Hinweise sind für die weiterführende Objektplanung relevant.

## 7.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wird in der Stellungnahme vom 03.11.2021 im Ergebnis auf Folgendes aufmerksam gemacht:

*Die großflächige Versickerung anfallender Niederschlagswässer wird von Seiten der unteren Wasserbehörde kritisch gesehen, da die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden stark schwankt sowie die Grundwasserflurabstände, zumindest in Teilbereichen des Gebietes, für technische Versickerungsanlagen zu gering sein dürfte. Es wird dringend eine Niederschlagsentwässerung über die Vorflut empfohlen.*

*Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Niederschlagsentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche oder wirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Bodenverhältnisse zulassen (hoher Grundwasserstand!).*

*Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, 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 der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen.*

*Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.“*

Zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis und bei eventuellen baulichen Eingriffen am Gewässer sind die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes, „Untere Tollense / Mittlere Peene“, im Kap. 7.5 zu beachten. Dies gilt für die weitere Objektplanung.

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

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

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

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

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

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

*Damit wird die zulässige Höchstzahl gemäß BauNVO angesetzt.*

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

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

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

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

*Eine für die vorgesehene Nutzung angemessene Gebäudehöhe wird hiermit definiert.*

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

#### Bauweise

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

#### Baugrenzen

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

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

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

## 8.4 Verkehrsflächen

Es wurde ein Einfahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche zeichnerisch definiert.

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Der Mutterboden ist zu schützen. Von den Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist, ist er 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

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

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

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

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

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

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

### **9.3 Denkmalpflege**

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

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

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

### **9.5 Bautechnischer Brandschutz**

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

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

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

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

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

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

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

Allgemein gilt: Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

## 9.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

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

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

Von Seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte werden in der Stellungnahme vom 21.06.2021 folgende Hinweise im Hinblick auf eine Bebauung gegeben:

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

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

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

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



*zeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich."*

Dies ist bei der weiteren Objektplanung zu beachten.

**10. Flächenbilanz**

Gesamtfläche:	ca. 2.200 m <sup>2</sup>
Wohngebiet (WA)	2.200 m <sup>2</sup>
Gesamt	<b>2.200 m<sup>2</sup></b>

**11. Anlagen**

Begründung Teil II, Umweltprotokoll

Bodengutachten

# **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  
Verdiring 6a  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/363 10 245  
E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de



Bearbeiter: B.Sc. Friederike Schüller

06.10.2021

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> 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 Windschnecke, Bauchige Windschnecke und die Lebensraumtypen 3140 (Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armelechteralgen), 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 (Molinion caeruleae)), 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 Habitate 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 m<sup>2</sup> - 880 m<sup>2</sup> und somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

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 Biotope 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 m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFÄ) angegeben.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2.200 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> gebaut; **Carpport/Garage** (doppelt) werden etwa 18 m<sup>2</sup> Fläche einnehmen; gebaut werden weiterhin jeweils eine **Terrasse** mit etwa 50 m<sup>2</sup> sowie ein **Eingangs-/ Einfahrtsbereich** mit jeweils 80 m<sup>2</sup>. Das ergibt eine Gesamtfläche von 220 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. **Terrassen und sonstige Flächen** nehmen eine Gesamtfläche von 175 m<sup>2</sup> ein.

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

**Tabelle 1 Flächenbilanz Altbestand**

Gebiet	Gesamtgröße
Gartenlauben/Schuppen	103 m <sup>2</sup>
Wege	72 m <sup>2</sup>
Terrassen und sonstige Flächen	175 m <sup>2</sup>
Gartennutzfläche	1.850 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>2.200 m<sup>2</sup></b>

**Ermittlung des Biotopwertes und des Lagefaktor**

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

Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Biotopfläche
strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	2	0,5	0,75	2.200 m <sup>2</sup>

**EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung**

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

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

**EFÄ Versiegelung und Überbauung**

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

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

**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 m<sup>2</sup> EFÄ)</u>
825 m <sup>2</sup>	+		+	285 m <sup>2</sup>	=	<u>1.110 m<sup>2</sup></u>



Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das Vorhabengebiet beträgt **1.110 m<sup>2</sup>** bzw. EFÄ.

### **Eingriffsminderung**

**Regenwasser** - Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) des Wohngebiets zu versickern. Es wird ein Bodengutachten vorgelegt, um die großflächigen Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen.

### **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. Es wird ein Bodengutachten vorgelegt, um die großflächigen Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. 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.

# Geotechnischer Vorbericht

ZUM  
BAUVORHABEN

**Altentreptow, Erschließung B - Plan Nr. 35,**  
**„Wohngebiet Holländer Gang“**  
Auftragsnummer: 05/10/21

Neubrandenburg, den 11.10.2021



Dipl.-Ing. (FH) W. Seidler  
Sachverständiger für Geotechnik  
Berater der Ingenieure  
Zul.-Nr.: B-0027-94



B.Eng. P. Bock  
Sachverständiger für Geotechnik

## Inhaltsverzeichnis

Textausführungen		Seite
<b>1</b>	<b>Unterlagen</b>	4
<b>2</b>	<b>Anlagen</b>	4
<b>3</b>	<b>Auftragsumfang</b>	5
<b>4</b>	<b>Geologische Recherche und Baugrundmodell</b>	6
4.1	Beschreibung der Untersuchungsfläche	6
4.2	Umfang der Untersuchung	7
4.2.1	Außenaufnahme	7
4.2.2	Laboruntersuchungen	8
<b>5</b>	<b>Untersuchungsergebnisse und Baugrundmodell</b>	9
5.1	Laborergebnisse	9
5.2	Baugrundverhältnisse	10
5.3	Hydrologische Verhältnisse	13
<b>6</b>	<b>Gründungstechnische Schlussfolgerungen</b>	14

**Auftraggeber:** **Stadt Altentreptow**  
Rathausstraße 1  
17087 Altentreptow

**Bearbeitungszeitraum:** Oktober 2021

**Auftragsnummer:** 05/10/21

## **1 Unterlagen**

- Auftrag vom 14.09.2021
- Entwurf Bebauungsplan Nr.: 35 Maßstab 1: 400 vom 22.12.2020
- Bohrprofile der Bohrungen (Rammkernsondierungen) BS 1 bis BS 3, ausgeführt durch das Ingenieurbüro W. Seidler
- Laborergebnisse Erdstoffproben, ermittelt durch das Ingenieurbüro W. Seidler

## **2 Anlagen**

- Lageplan mit eingetragenen Aufschlusspunkten
- Profildarstellungen der Bohrungen
- Laborergebnisse

### **3 Auftragsumfang**

(1) Im südlichen Randbereich der Stadt Altentreptow erfolgt die Beplanung des B - Planes Nr. 35 „Wohngebiet am Holländer Gang“. Es handelt sich bei entsprechender Fläche um das Flurstücke 5/8 der

Flur 10 Gemarkung Altentreptow. Die annähernde Lage der geplanten Erschließungsfläche kann dem nebenstehenden Luftbild entnommen werden.



(2) Zur Bewertung der vorherrschenden

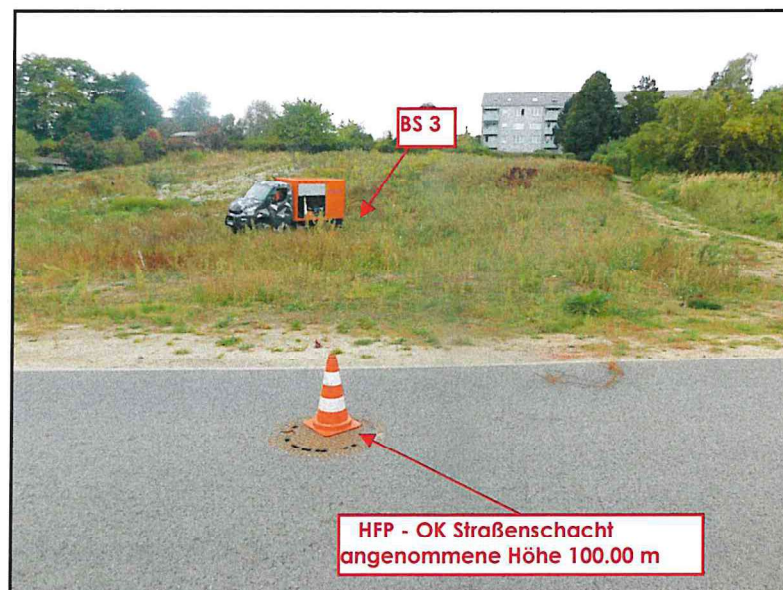
Baugrundverhältnisse für eine mögliche Bebaubarkeit wurde das Ingenieurbüro W. Seidler aus Neubrandenburg mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt. In Auswertung dieser Baugrunduntersuchung ist ein geotechnischer Vorbericht zu erarbeiten.

(3) Verbunden mit der Gutachtenerstellung sind allgemeine Aussagen zu dem geplanten Wohnungsbau als auch zum erforderlich werdenden Straßen- und Rohrleitungsbau zu treffen. Einzelheiten zu den geplanten Hoch- und Tiefbauten standen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht fest.

## **4 Geologische Recherche und Baugrundmodell**

### **4.1 Beschreibung der Untersuchungsfläche**

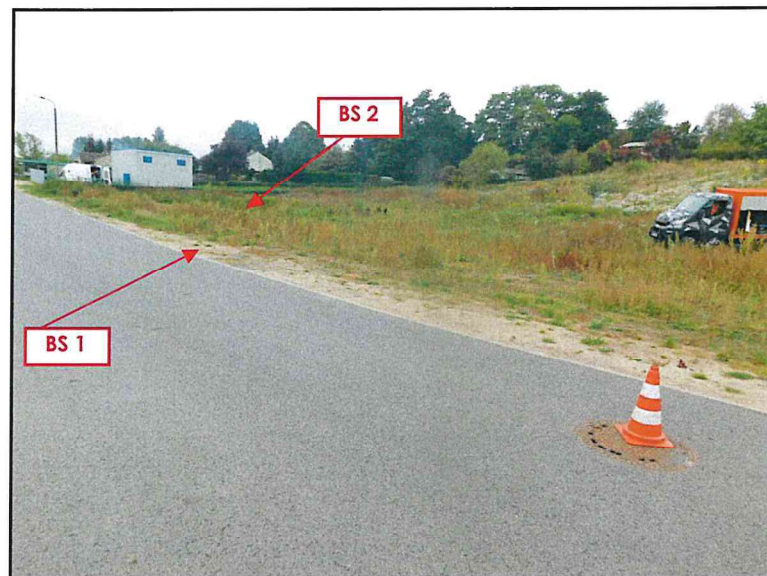
- (1) Zum Zeitpunkt der Außenaufnahme stellte sich die Untersuchungsfläche in Form einer unbebauten Ruderalfläche in einer Geländeniederung dar.
- (2) Auf vorliegenden Luftbildern ist eine ehemalige Nutzung des Untersuchungsbereichs als Gartenland erkennbar, wobei auch kleine Hochbaukörper (Garagen, Schuppen, Lauben) vorhanden waren.
- (3) Die östlich angrenzende, asphaltierte Wohngebietsstraße „Holländer Gang“ liegt aktuell höher als die zu untersuchende Fläche. Im westlichen Bebauungsbereich steigt das Gelände wieder an.
- (4) Im Bereich der durchgeführten Bohrungen wurde eine Höhendifferenz von ca. 1,2 m wahrgenommen.
- (5) Es ist zu vermuten, dass das Flurstück nach dem Rückbau des Gartenlands und der Erneuerung der Wohngebietsstraße und Medienleitungen stark verändert wurde und so einer anthropogenen Beeinflussung unterliegt. Aktuell bildet es eine Zulaufposition für abfließendes Niederschlagswasser.



## 4.2 Umfang der Untersuchung

### 4.2.1 Außenaufnahme

- (1) Zur Einschätzung der vorherrschenden Baugrundverhältnisse wurde die Durchführung von 3 Baugrundbohrungen (BS) vereinbart. Diese waren bis 8 m unter GOK abzuteufen. Auf Grund der hohen Baugrundfestigkeit und Sondierwiderstände mussten die Bohrungen BS 2 und BS 3 bereits früher abgebrochen werden. Die Lage der einzelnen Bohrungen ist dem beiliegenden B-Planauszug entnehmbar.
- (2) Zur höhenmäßigen Einordnung der Bohrungen wurde ein in der angrenzenden Wohngebietsstraße befindlicher Schacht genutzt. Da dessen NHN - Höhe nicht bekannt ist, wurde diesem eine örtliche Höhe von 100.00 m ö.H. zugeordnet. Die Lage des Schachtes kann dem beiliegenden Flurkartenauszug bzw. den Bilddarstellungen entnommen werden.
- (3) Bei der Bewertung der anstehenden Bodenschichten fanden die Richtlinien der DIN 18 196 und der DIN EN ISO14 688 - 1 und 2 Anwendung.





#### 4.2.2 Laboruntersuchung

(1) Zur Bestimmung bodenspezifischer Kennwerte sowie zur Bodenklassifizierung erfolgte die Beprobung von Baugrundsichten.

(2) Folgende Laboruntersuchungen wurden durchgeführt:

Aufschlusspunkt	Entnahmetiefe (m)	Laborprogramm
<b>BS 1</b>	1,50 – 1,90	Körnungsanalyse, Nasssiebung
<b>BS 2</b>	5,00 – 5,50	Körnungsanalyse, Nasssiebung
<b>BS 3</b>	3,50 – 3,70	Körnungsanalyse, Nasssiebung

(3) Für die Bestimmung der Erdstoffkennwerte kamen folgende Vorschriften zur Anwendung:

- **Bestimmung der Korngrößenverteilung DIN EN ISO 17 892-4**

## **5 Untersuchungsergebnisse und Baugrundmodell**

### **5.1 Laborergebnisse**

(1) Aus den entnommenen Bodenproben wurden folgende Kennwerte ermittelt:

<b>Aufschlusspunkt</b>	<b>Entnahmetiefe (m)</b>	<b>Laborprogramm</b>
<b>BS 1</b>	1,50 – 1,90	KA: Mittelsand, schwach feinsandig, schwach grobsandig, Bodenart: <b>SE</b> Durchlässigkeitswert $k_f = 4.0 \times 10^{-4}$ m/s (HAZEN)
<b>BS 2</b>	5,00 – 5,50	KA: Mittelsand, feinsandig schwach grobsandig, Bodenart: <b>SE</b> Durchlässigkeitswert $k_f = 2.0 \times 10^{-4}$ m/s (HAZEN)
<b>BS 3</b>	3,50 – 3,70	KA: Feinsand, stark mittelsandig schwach schluffig, Bodenart: <b>SU</b> Durchlässigkeitswert $k_f = 9.0 \times 10^{-6}$ m/s (USBR)

- (2) Die vom Labor festgestellten bodenspezifischen Kennwerte bestätigen die während der Feldaufnahme durchgeführte visuelle Bodenansprache.
- (3) Die aus den liegenden und aufgefüllten Sanden entnommenen Bodenproben sind hinsichtlich ihrer Korngrößenverteilung als enggestufte Sande (SE) bzw. schwach schluffige Sande (SU) zu klassifizieren. Dabei wurden vorwiegend Fein- und Mittelsande mit wechselndem Schluff- und Grobsandgehalt festgestellt. Bei der ermittelten Korngrößenverteilung ist von nicht bis schwach frostempfindlichen Böden (F 1 – F 2) auszugehen, welche auch als durchlässig einzustufen sind.

## 5.2 Baugrundverhältnisse

- (1) Der Baugrundaufbau im Untersuchungsbereich kann als relativ heterogen eingestuft werden. Unterhalb der humosen Oberbodenschichten schließen sich nachfolgend sandige Auffüllungen und liegende Sande an, welche von Geschiebemergelschichten unterlagert werden. Auf Grund der anthropogenen Beeinflussung wurde oberflächennah ein mehrfacher Bodenartenwechsel wahrgenommen.
- (2) Bei den anstehenden humos durchsetzten Oberbodenschichten handelt es sich um schwach humos bis humos durchsetzte Sande (**OH**) mit wechselndem Schluff- und Humusgehalt in gestörter Lagerung. Die Zustandsform dieser ca. 0,5 m bis 0,6 m mächtigen Schicht schwankt zwischen einer lockeren bis mitteldichten Lagerung. Von einer Überbauung dieser humosen Oberbodenschichten ist abzusehen. Hinsichtlich der Frostempfindlichkeit werden diese Erdstoffe der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 zugeordnet.
- (3) Unterhalb der humosen Auffüllungen folgen (nichthumose) aufgefüllte Sande mit wechselndem Schluffgehalt bis in einer Tiefe von ca. 2,5 m bis 2,6 m unter OKG. Diese überwiegend nichtbindigen Böden wurden anhand der Kornverteilung als enggestufte Sande (**SE**) bzw. Sand-Schluff-Gemische (**SU, SU\***) klassifiziert und wiesen in unterschiedlicher Intensität bodenfremde Inhaltsstoffe (u.a. Glas-, Ziegel- und Betonreste) auf. Ausgehend von der Bohrbarkeit dieser Böden ist eine lockere bis mitteldichte Lagerung gegeben, wobei auf kurzer Entfernung stark wechselnde Lagerungsdichten und Kornzusammensetzungen zu erwarten sind.

Die aufgefüllten Sande sind als wasserdurchlässig (SE, SU) sowie schwach wasserdurchlässig (**SU\***) einzuschätzen und entsprechen der Frostempfindlichkeitsklasse F 1 (SE – nicht frostempfindlich) sowie F 2 – F 3 (SU, SU\* - mittel bis stark frostempfindlich).

Aufgefüllte Sande in aktuell lockerer Lagerung sind nur bedingt (bei entsprechender Nachverdichtung) für einen Lastabtrag aus Hochbaukörpern geeignet. Aufgefüllte Böden mit bodenfremden Inhaltsstoffen sind **nicht** für einen Lastabtrag geeignet und sind zu entfernen. Die aufgefüllten Sande in mindestens mitteldichter Lagerung können für einen dauerhaft sicheren Lastabtrag aus Hochbaukörpern genutzt werden, wobei die mindestens mitteldichte Lagerung durch ergänzende Baugrundaufschlüsse zu bestätigen ist.

- (4) Direkt unterhalb der Auffüllungen folgt bei allen Bohrungen eine gering mächtige Schicht (ca. 10 bis 20 cm stark) humoser Böden, welche als organisch durchsetzte Sande (**OH**) zu klassifizieren sind und eventuell auf eine ehemalige Mutter-/Oberbodenschicht hindeuten.
- (5) Nachfolgend schließen sich gewachsene/liegende Sande mit wechselndem Schluffgehalt an, welche auch als enggestufte Fein- bis Mittelsande (**SE**) sowie schwach schluffige Sande (**SU**) klassifiziert werden. Der Lagerungszustand dieser minimal ca. 1 m und maximal bis ca. 3,5 m mächtigen Sandschichten wurde anhand der Bebohrbarkeit eingeschätzt und mit mitteldicht bewertet.

Von einem günstigen Tragverhalten dieser gewachsenen Sandschichten ist auszugehen.

Sofern sich entsprechende Sande nicht unter Grundwassereinfluss befinden, lassen diese, abhängig vom Feinkornanteil ein mäßiges bis günstiges Sickerverhalten erwarten. Durchlässigkeitsbeiwerte von ca.  $10^{-4}$  m/s bis ca.  $1 \times 10^{-6}$  m/s sind zu erwarten.

Hinsichtlich der Frostempfindlichkeit schwanken diese Sande zwischen den Frostempfindlichkeitsklasse F1 und F 2.

- (6) Den Profilschluss bilden Geschiebemergelschichten, bei denen es sich um leichtplastische Tone (**TL**) handelt. Die Zustandsform dieser plastischen Erdstoffe schwankt zwischen einer halbfesten bis festen Konsistenz. Ausgehend von diesen Zustandsformen lassen diese Erdstoffe ein gutes Tragverhalten erwarten. Hinsichtlich der Frostempfindlichkeit werden diese Erdstoffe der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 zugeordnet. Das Sickerverhalten dieser Bodenmaterialien wird erfahrungsgemäß als sehr schwach durchlässig eingestuft. Sie wirken auch als Wasserstauer.
- (7) Weitere Einzelheiten zum Schichtenaufbau der anstehenden Bodenmaterialien und deren Eigenschaften können den beiliegenden Bohrprofilen entnommen werden.
- (8) Das beschriebene Baugrundmodell beruht auf den ausgeführten punktförmigen Aufschlüssen und stellt somit eine Abstraktion der tatsächlichen Verhältnisse dar. Abweichende Baugrundverhältnisse zwischen den Aufschlüssen sowie das Vorhandensein von Fundamentresten und Hindernissen sind auf Grund der anthropogenen Beeinflussung des Geländes nicht vollständig auszuschließen.**

### 5.3 Hydrologische Verhältnisse

(1) Zum Zeitpunkt der Außenaufnahme konnten anhand der bis maximal 8 m unter GOK abgeteufften Bohrungen folgende Bodenwasserstände wahrgenommen werden:

<b>Bohrpunkt</b>	<b>Wasserstand nach Bohrende, m unter GOK</b>	<b>Wasserstand m örtl. Höhe</b>
<b>BS 1/01/21</b>	1,90	97,60
<b>BS 2/01/21</b>	2,50	97,40
<b>BS 4/01/21</b>	3,30	97,50

- (2) Bei den ausgewiesenen Bodenwasserständen handelt es sich um aktuell ermittelte Grundwasserstände, welche jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen.
- (3) Genaue Angaben zum Grundwasserschwankungsbereich können nur über langjährige Pegelmessungen getroffen werden. Eventuell können auch vorhandene Grundwassermesspegel des STALU für eine Einschätzung der Wasserverhältnisse herangezogen werden.
- (4) In wie weit die angetroffenen Grundwasserstände auch mit dem Wasserstand im östlich angrenzenden (stauregulierenden?) „Randkanal“ korrelieren, konnte abschließend nicht geklärt werden.
- (5) Nach vorliegenden Kartenunterlagen des LUNG befindet sich der Bebauungsbereich am Rand einer ausgewiesenen Artesikwarfläche.
- (6) Auf Grund des aktuellen Geländereiefs bildet der Untersuchungsstandort eine Zulaufposition für abfließendes Niederschlagswasser.

- (7) Unter Grundwassereinfluss stehende Sande sind nur mittels geschlossener Wasserhaltung zu entwässern. Dabei ist eine negative Beeinflussung der Bestandsgebäude nicht vollständig auszuschließen.
- (8) Für erforderliche Grundwasserabsenkungen sind vor Baubeginn Grundwasserabsenkungs-Projekte zu erarbeiten.

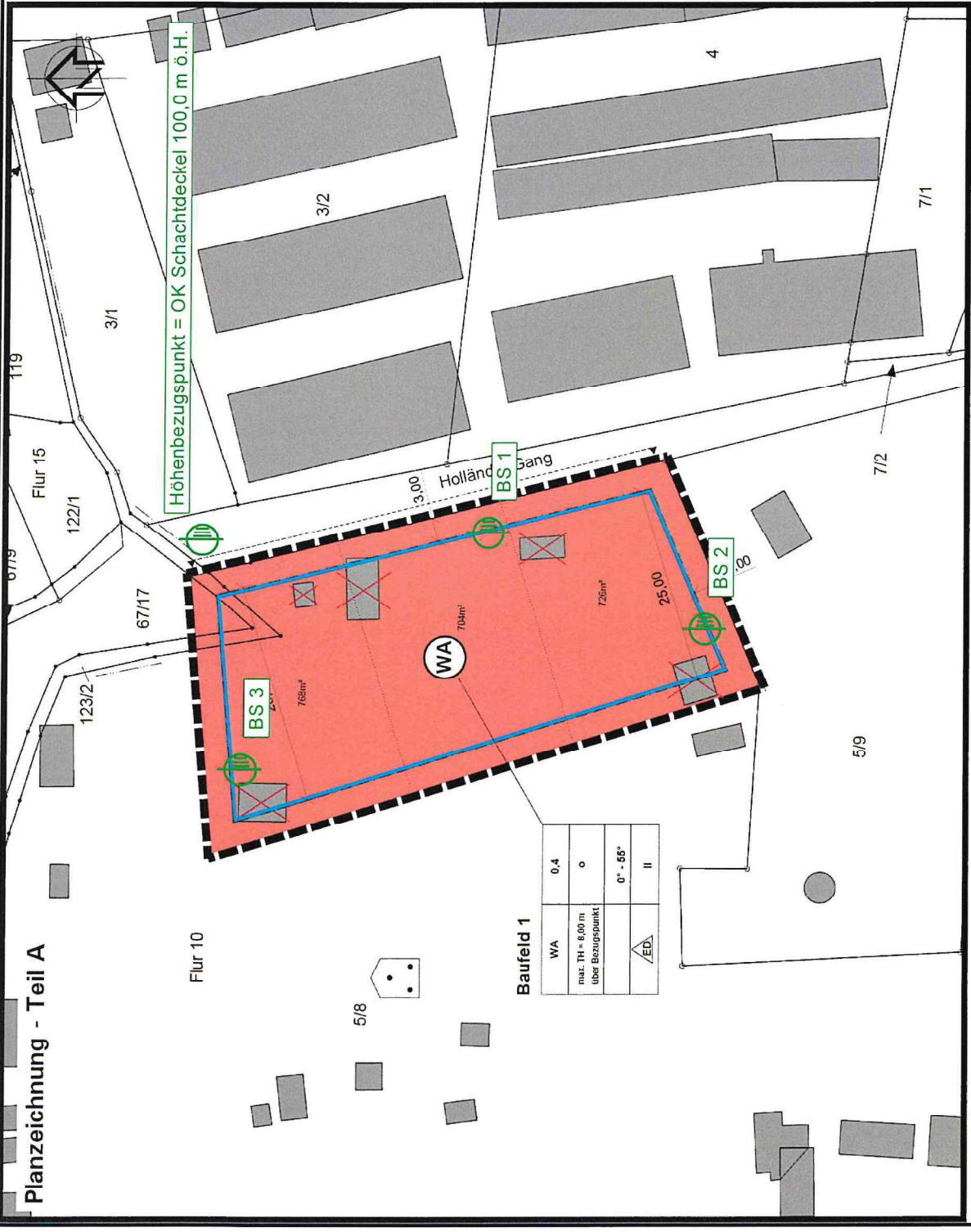
## **6 Gründungstechnische Schlussfolgerungen**

- (1) Bei den 3 ausgeführten punktuellen Bohrungen im geplanten Bebauungsbereich konnten Böden mit sehr unterschiedlichen Tragfähigkeiten, Setzungsverhalten und Durchlässigkeiten erkundet werden.
- (2) Das Areal wird vor allem auf Grund der oberflächennahen anthropogenen Beeinflussung als bedingt bebaubar eingestuft.
- (3) Für einen Lastabtrag aus potentiellen Hochbaukörpern sind die humosen Auffüllungen und Böden mit bodenfremden Inhaltsstoffen vollständig zu entfernen und gegen geeignetes Material auszutauschen.
- (4) Die verbleibenden aufgefüllten Sande sind nur in mitteldichter Lagerung für einen dauerhaft sicheren Lastabtrag bei einem bauwerksverträglichen Setzungsverhalten geeignet. Die mindestens mitteldichte Lagerung dieser Böden ist durch zusätzliche leichte Rammsondierungen zu überprüfen.
- (5) Die unterhalb der Auffüllungen erkundeten gewachsenen Böden können als tragfähig eingestuft werden.

- (6) Bei den oberflächlich anstehenden frostempfindlichen Böden ist für einen geplanten Straßenausbau die Frostempfindlichkeitsklasse F 3 bei der Dimensionierung des frostsicheren Straßenoberbaus zu Grunde zu legen. In Abhängigkeit der Straßengradiente sind humose oder aufgefüllte Böden aus dem Straßenplanum (bis 30 cm unter Planum) zu entfernen und durch geeignete Mineralgemische auszutauschen, um eine Tragfähigkeit von 45 MPa auf dem Planum zu gewährleisten.
- (7) Auf Grund der Senkenlage wird es empfohlen, potentielle Gebäude und Gründungsebenen oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus anzuordnen.
- (8) Die oberflächennahen aufgefüllten und liegenden Sande (SE, SU) sind für eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser potentiell geeignet, wobei der für eine Versickerung zur Verfügung stehende Raum durch den hohen Grundwasserstand begrenzt wird.
- (9) Für eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser sind oberflächennahe schwach durchlässige Zwischenschichten (siehe BS 1 und BS 3) auszutauschen.
- (10) Es ist bei den Erdarbeiten mit Hindernissen aus Steinen, Geröllen und eventuell verbliebenen Fundamentresten einer ehemaligen Bebauung zu rechnen.
- (11) Genauere Angaben zur Gründung, zu erforderlichen baugrundverbessernden Maßnahmen sowie Erdstoffkennwerten können erst nach Festlegung von Gebäudestandorten und Bauwerkslasten erfolgen.
- (12) Für die geplanten Gebäude werden in jedem Fall zusätzliche direkte und indirekte Bodenaufschlüsse notwendig, deren bauwerksbezogene Auswertung in Geotechnischen Berichten nach EC 7-1 erfolgen muss.



Planzeichnung - Teil A



Höhenbezugspunkt = OK Schachtdeckel 100,0 m ö.H.

Baufeld 1

WA	0,4
max. TH = 6,00 m über Bezugspunkt	o
	0° - 56°
	II

Objekt: Altentretow, B-Plan Nr.: 35 "Wohngebiet Holländer Gang"

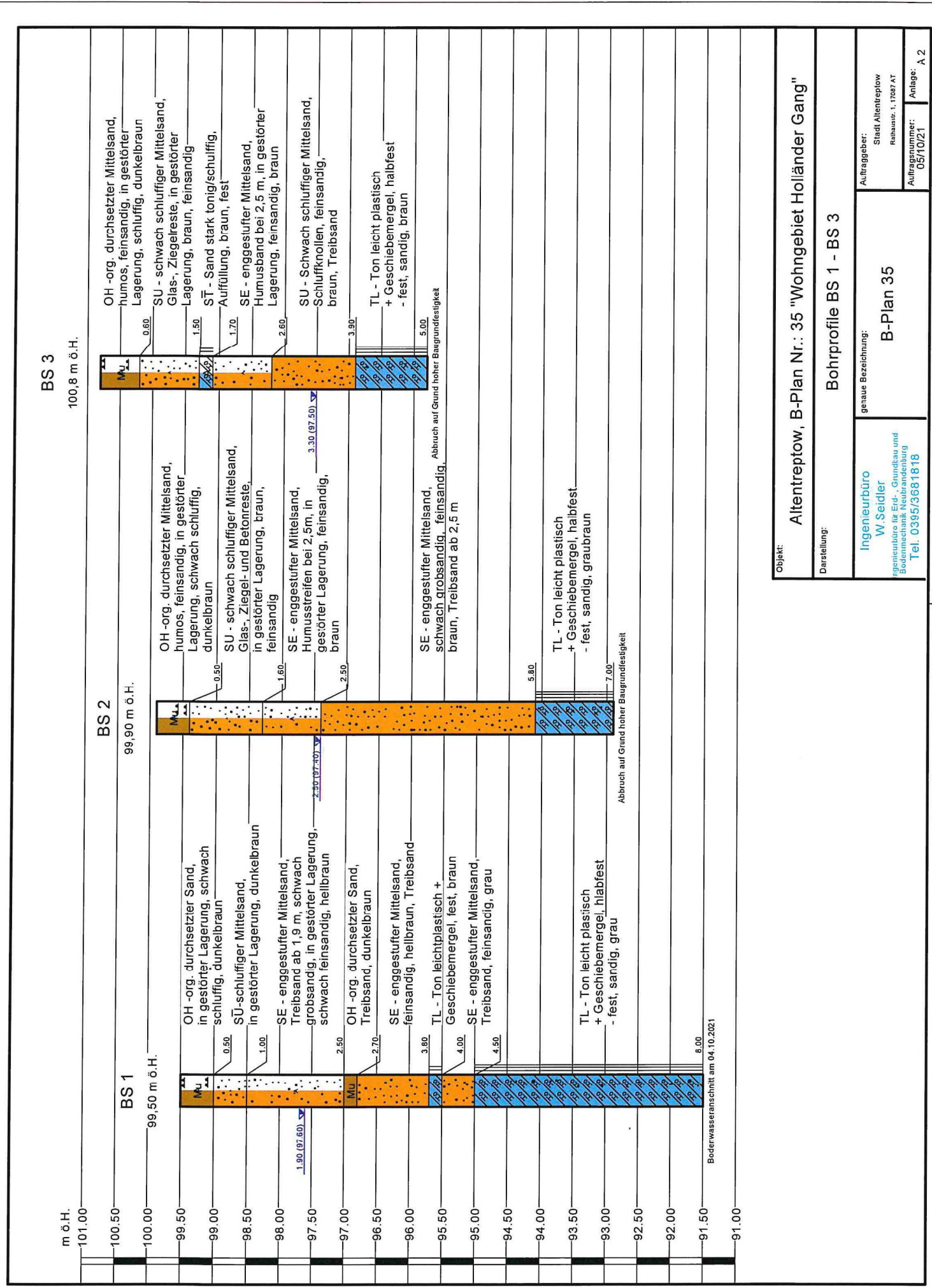
Darstellung: Lageplan der Bohransatzpunkte

Ingenieurbüro  
W. Seidler  
Ingenieurbüro für Erd-, Grundbau und  
Bodenmechanik, Neubrandenburg  
Tel. 0395/3661818

genaue Bezeichnung:  
B-Plan 35

Auftraggeber:  
Stadt Mentretlow  
Rahaustr. 1, 17097 AT  
Auftragsnummer:  
05/10/21  
Anlage: A 1

Entwurf B-Plan von Iutz Braun Architekt + Stadtplaner, Stand 22.12.2020



BS 3  
100,8 m ö.H.

BS 2  
99,90 m ö.H.

BS 1  
99,50 m ö.H.

Objekt: <b>Altentreprow, B-Plan Nr.: 35 "Wohngebiet Holländer Gang"</b>	
Darstellung: <b>Bohrprofile BS 1 - BS 3</b>	
genaue Bezeichnung: <b>Ingenieurbüro W Seidler Ingenieurbüro für Erd-, Grundbau und Bodenmechanik Neubrandenburg Tel. 0395/3681818</b>	Auftraggeber: Stadt Altentreprow Rathausstr. 1, 17087 AT Auftragsnummer: <b>05/10/21</b> Anlage: <b>A 2</b>
<b>B-Plan 35</b>	

Bodenwasseranschnitt am 04.10.2021

Ingenieurbüro W.Seidler  
Beratender Ingenieur  
Quarzstr. 3  
17036 Nba. Tel.368 18 18 / Fax 368 18 19

# Körnungsline

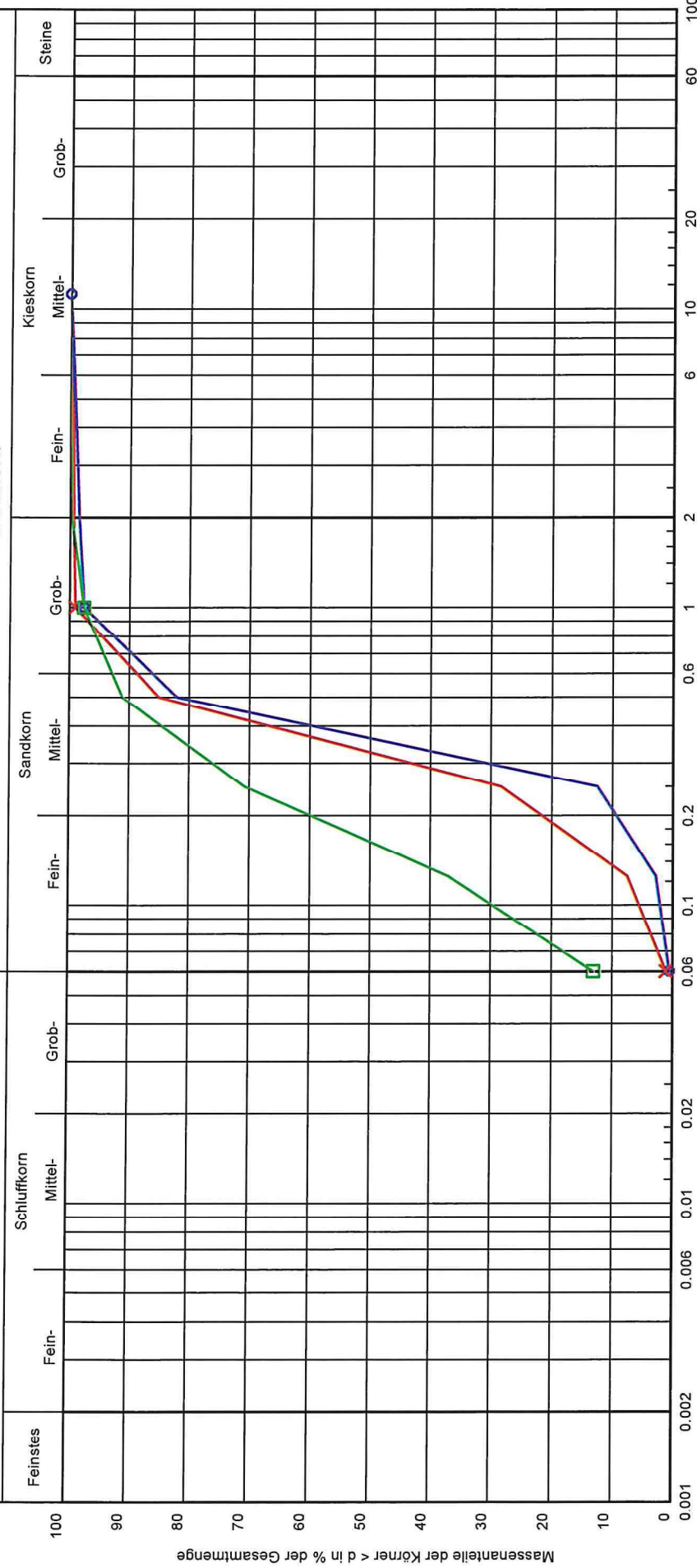
Altentreptow  
B-Plan 35: "Wohngelände Holländer Gang"

Prüfungsnummer: BS 1\_3+BS 2\_4+BS 3\_3  
Probe entnommen am: 01.10.2021  
Art der Entnahme: gestört  
Arbeitsweise: Naßsiebung

Bearbeiter: Herr Schmidt Datum: 07.10.2021

## Schlammkorn

## Siebkorn



Bezeichnung:	⊙	⊗	⊠
Bodenart:	mS, fs, gs'	mS, fs, gs'	S, u
Tiefe:	1,50 - 1,90	5,00 - 5,50	3,50 - 3,70
Cu/Cc	1,9/1,1	2,7/1,3	-/-
Entnahmestelle:	BS 1	BS 2	BS 3
T/U/S/G [%]:	- /0,5/97,9/1,6	- /1,0/98,3/0,7	- /12,9/86,6/0,4
kf-Wert (HAZEN)	5,1 · 10 <sup>-4</sup>	2,1 · 10 <sup>-4</sup>	-

### Bemerkungen:

Bericht:  
05\_10\_21  
Anlage:  
A3