

01/BV/744/2023

Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplans Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“ der Stadt Altentreptow im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 13.04.2023 <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)	02.05.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	23.05.2023	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	06.06.2023	Ö

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 20.09.2022 hat die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Der Planentwurf wird in der vorliegenden Fassung beschlossen und Begründungsentwurf wird gebilligt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung öffentlich auszulegen und sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich sowie auf der Homepage des Amtes bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

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

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Absatz 2 BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 4 Absatz 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird in der vorliegenden Fassung vom April 2023 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“ einschließlich der Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich sowie auf der Homepage des Amtes bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto : Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Die gesamten Kosten trägt der Investor. Ein Städtebaulicher Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.			

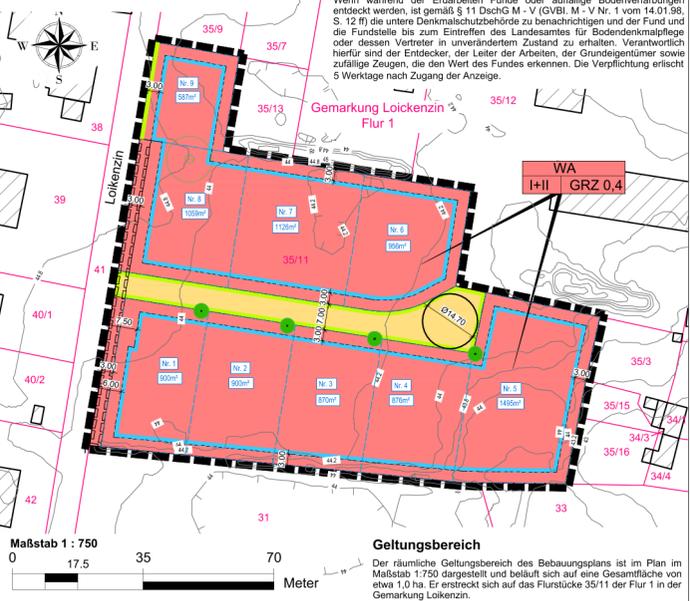
Anlage/n

2	01_Bebauungsplan April '23 öffentlich
3	02_Begründung_April 2023 öffentlich

SATZUNG DER STADT ALTENTREPTOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "WOHNBEBAUUNG LOICKENZIN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbebauung Loickenzin" der Stadt Altentreptow im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Maßstab 1 : 750
0 17,5 70
Meter

TEXT - TEIL B

- ### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Es sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige stromerzeugende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale gesellschaftliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.
- 1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.
- 1.1.3 Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten.
- 1.1.4 Die maximale Traufhöhe eingeschossiger Hauptgebäude soll 4,20 m nicht überschreiten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m zu errichten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- 1.1.5 Die maximale Sockelhöhe soll, gemessen über der Höhe der Erschließungsstraße, 0,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- 1.1.6 Der Bedarf an Stellplätzen, Garagen und Carports ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken. Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.1.7 Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen als Anbau oder freistehend zu errichten.

- 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 1.2.1 In den südlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen der zu errichtenden Erschließungsstraße sind insgesamt 4 Bäume einer einheimischen Art zu pflanzen. Die Pflanzqualitäten sind mit Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu wählen.
- 1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBAO M-V**
- 1.3.1 Die zulässige Dachneigung von eingeschossigen Hauptgebäuden beträgt 22° bis 55°. Für zweigeschossige Hauptgebäude wird eine maximale Dachneigung von 22° bis 30° festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässig sind sowohl Hartbedachungen, als auch Reeteldeckungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.
- 1.3.3 Die Länge der Dachgauben darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen.
- 1.3.4 Für die Fassadenoberflächen sind zulässig: Putz, Verbländemauerwerk, Sichtmauerwerk, Fachwerk, Glasstrukturen, Holzverschalung für untergeordnete Flächen (maximal 30% der Fassadenoberfläche). Für Carports und Garagen sind auch Holzfassaden zulässig. Containergaragen sind unzulässig.
- 1.3.5 Künstliche Fassadenmaterialien wie z.B. Kunststoffschiefer, Holzimitationen und Kunststoffmauerwerk sind unzulässig.
- 1.3.6 Dachbegrünungen von Flachdächern sowie Gebäudefassadenbegrünungen sind zulässig.
- 1.3.7 Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Lebende Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,40 Grundflächenzahl
I+II Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter
Bemaßung in Meter
Kataster
vorh. verbleibender Baum Baum, zu pflanzen
vorh. Höhe in Meter über NN im amtl. Höhen Bezugssystem DHHN2016
Nutzungsschablone Parzellierungsvorschlag

Straßenquerschnitt M 1:100
2,00 Meter
1,00 1,00
Schuldenweg Gehweg Fußfahrweg Gehweg
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtlänge von etwa 1,0 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 35/11 der Flur 1 in der Gemarkung Loickenzin.

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
..... den Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt des Amtes Treptow Tollensewinkel dem "Amtskurier" am Nr.
Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte in der Stadtvertreterstzung vom Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Rathaus, Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am im Mitteilungsblatt des Amtes Treptow Tollensewinkel dem "Amtskurier" am Nr.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen sowie gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Treptow Tollensewinkel, sowie auf der Internetseite des Amtes Treptow Tollensewinkel <http://www.stadt-altentreptow.de>, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Mitteilungsblatt des Amtes Treptow Tollensewinkel dem "Amtskurier" bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Bürgermeisterin
Altentreptow, den Siegel
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Die Bürgermeisterin
Altentreptow, den Siegel
- Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.
Die Bürgermeisterin
Altentreptow, den Siegel
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Die Bürgermeisterin
Altentreptow, den Siegel
- Die Genehmigung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiterer Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 214 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Die Bürgermeisterin
Altentreptow, den Siegel

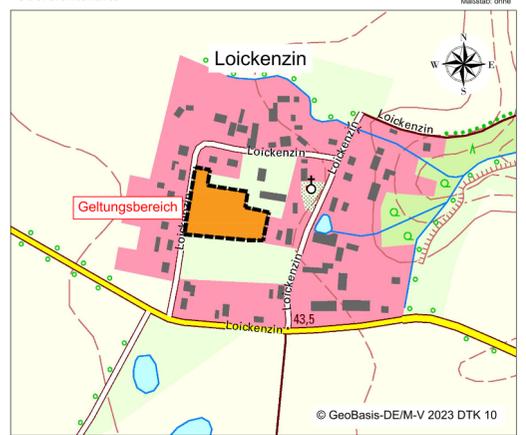
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** I. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bauunverfallverordnung (BauUNVO)** I. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)** I. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** I. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** I. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Januar 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** I. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V)** I. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** I. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023
Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

Übersichtskarte



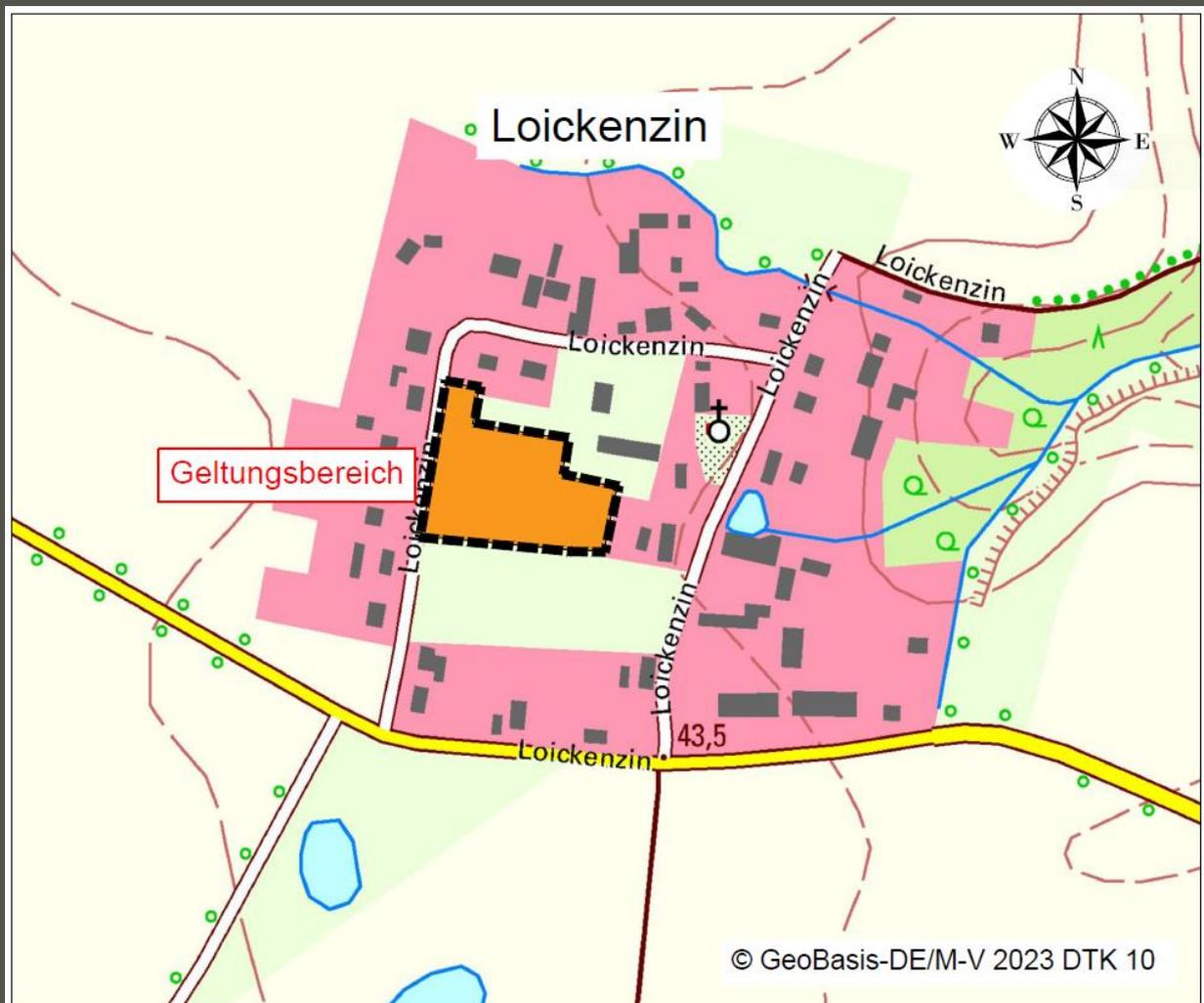
Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Altentreptow "Wohnbebauung Loickenzin" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GMBH
Generalsstraße 9
17034 Neubrandenburg
Vorhabennummer: 30508
Entwurf
April 2023

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Stadt Altentreptow

Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“



im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Begründung

Entwurf
April 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsverfahren und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
2.3.	Planungsbindungen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Planungsraum	8
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	9
4.1.	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Örtliche Bauvorschriften	10
4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
4.5	Umweltprüfung.....	12
4.6	Verkehrerschließung	12
5.	Immissionsschutz	13
6.	Wirtschaftliche Infrastruktur	14
6.1.	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	14
6.2	Telekommunikation	14
6.3	Abfallentsorgung / Altlasten	15
6.4	Brandschutz	15
7.	Denkmalschutz	16
7.1	Baudenkmale	16
7.2	Bodendenkmale	16

1. Aufstellungsverfahren und Planungsanlass

Als erklärtes Ziel der Stadt Altentreptow ist die Abfederung sich allgemein abbildender demografischer Effekte, die heute eine besondere Herausforderung geworden sind. Der drohenden Abwanderung junger Familien in vermeintlich attraktivere Regionen entgegenzuwirken, gilt daher als wesentlicher Baustein der Deckung einer stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken nachzukommen. Entsprechend beschränkt sich die Neuansiedlung von Wohnnutzungen vor allem auf die Baulücken in den Ortslagen. Der in Rede stehende Geltungsbereich bildet als zentral gelegene, bereits anthropogen überformte und bis dato unbebaute Fläche optimale Voraussetzungen zur Organisation eben solcher Wohnbauvorhaben.

Aus planungsrechtlicher Sicht bildet sich hier eine Außenbereichsinsel, eingebettet in eine Innenbereichssituation ab. Da der Ortsteil Loickenzin nicht über eine klarstellende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verfügt, findet bis dato eine Bewertung nach § 35 BauGB statt. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Herstellung der städtebaulichen Ordnung für das angestrebte Planungsvorhaben wird ein Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Die Stadtvertretung Altentreptow hat daher in ihrer Sitzung vom 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“ beschlossen.

Dem Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens ging ein Antrag einer Eigentümergemeinschaft voraus, welche sich bereits im Vorfeld zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten bereit erklärten.

Das vordergründliche Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und die Schaffung von Wohnbauflächen mit ca. 9 Parzellen zur Errichtung von Einfamilienhäusern.

Bei der Wahl des Planungsgebietes handelt es sich um private Flächen. Die Neuweisung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt mit einer ansprechenden Parzellierung und reduzierten Gestaltungsfestsetzungen.

Der in Rede stehende Geltungsbereich soll eine Fläche von rd. 1,00 ha umfassen. Die Art der baulichen Nutzung soll mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Entsprechend den vorliegenden Gegebenheiten soll das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor, wenn die Aufstellung bis zum 31.12.2022 erfolgt ist und die Grundfläche, die durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, weniger als 10.000,00 m² für das vorliegende Bauleitplanverfahren umfasst. Es handelt sich um eine Fläche, die sich inmitten des Ortsteils Loickenzin befindet.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b wurde am 20.09.2022 förmlich eingeleitet. Folglich ist in diesem Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB zulässig. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht geplant.

Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.

Insofern liegen die Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB vor, da der Anschluss einer Außenbereichsfläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB gegeben ist, die in Rede stehende Planung die zulässige Gesamtfläche von 10.000 m² nicht überschreitet und das Planungsziel die Schaffung von Wohnnutzungen beschreibt. Im Gegensatz zum Regelverfahren kann bei dieser Verfahrensart zudem auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden, zudem muss keine Umweltprüfung mit eigenem Umweltbericht angefertigt werden. Dennoch wird eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 13a Abs. 3 Nr. 2 durchgeführt. Weiterhin sind alle für die Planung relevanten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01. Januar 2023
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.V. 01. Januar 2023
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin aus dem Jahre 2023
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

2.3. Planungsbindungen

Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Altentreptow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. (2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **LEP M-V** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz 4.1 trifft konkrete Aussagen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(Programmsatz 4.1.6 LEP M-V)** Mit der vorliegenden Planung wird dem Rechnung getragen. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortslage Loickenzin an.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Diesem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Ortslage Loickenzin. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Flächennutzungsplan

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Altentreptow verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2014. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. In der Folge ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsraum

Die Ortslage Loickenzin befindet sich, eingebettet in die Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, westlich der Stadt Altentreptow und ist dieser als Ortsteil auch administrativ zugeordnet. Die übergeordnete Verwaltung bildet das Amt Treptower Tollensewinkel, welches dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zugehörig ist.

Die Ortslage Loickenzin besitzt durch ihre unmittelbare Nähe zur Stadt Altentreptow und ein reizvoll naturnahes Umfeld eine besonders hohe Qualität als Wohnstandort.

Der Planbereich befindet sich mittig im Siedlungskörper Loickenzins, vollständig durch Wohnnutzungen eingebunden. Lediglich südlich grenzt direkt eine in Nutzung befindliche Pferdekoppel an. Eine anthropogene Vorprägung ist durch eine bisherige Nutzung als Reitplatz gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,00 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 35/11 der Flur 1 in der Gemarkung Loickenzin.

Das Bbauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch Wohnbebauung (Flurstücke 34/1 – 35/12, Flur 1, Gemarkung Loickenzin)
- im Süden grenzt eine unbebaute Fläche (derzeitige Nutzung: Reitplatz) an (Flurstück 31, Flur 1, Gemarkung Loickenzin)
- im Westen schließt direkt die Ortsstraße „Loickenzin“ an, im weiteren Verlauf folgt Wohnbebauung (Flurstücke 38 - 41, Flur 1, Gemarkung Loickenzin)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen. Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiete), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Abrundung des Siedlungskörpers im Ortskern des Ortsteiles Loickenzin. Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes entsprechend angepasst.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich steht damit die Wohnnutzung im Fokus. Die Planung sieht die Schaffung von bis zu fünf Wohnbauflächen vor.

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgibt.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind nicht mit den Planungszielen der Gemeinde und den oben formulierten städtebaulichen Zielstellungen vereinbar, denn der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Entsprechend werden sollen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 nicht zugelassen werden.

Zur Wahrung des gebietstypischen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Stadt Altentreptow, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um den ländlichen Ortscharakter nicht zu überformen sind die Wohngebäude in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten. Für Nebengebäude gilt die eingeschossige Bauweise.

Die maximale Traufhöhe eingeschossiger Hauptgebäude soll 4,20 m nicht überschreiten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m zu errichten. Die maximale Sockelhöhe der Wohngebäude soll 0,50 m über der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Es sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.*
- 2. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.*
- 3. Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten.*
- 4. Die maximale Traufhöhe eingeschossiger Hauptgebäude soll 4,20 m nicht überschreiten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m zu errichten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*
- 5. Die maximale Sockelhöhe soll, gemessen über der Höhe der Erschließungsstraße, 0,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*
- 6. Der Bedarf an Stellplätzen, Garagen und Carports ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken. Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.*
- 7. Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen als Anbau oder freistehend zu errichten.*

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für derartiges Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gegeben.

Dächer von eingeschossigen Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von bis zu 55° zu errichten. Zweigeschossige Hauptgebäude sind mit einer maximalen Dachneigung von 22 bis zu 30° zu errichten. Es sind ausschließlich harte Bedachungen zulässig. Zudem soll die Möglichkeit zur Errichtung von Technik für er-

neuerbare Energien geschaffen werden. Die Länge der Dachgauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.

Geschlossene Teile der Außenwände sollen in Sichtmauerwerk Putzfassade und Fachwerk zulässig sein. Auch Glaskonstruktionen sind gestattet. In untergeordneter Weise sollen auch Fassadenholzverschalungen bis zu 30% der Fassadenoberflächen zulässig sein.

Dachbegrünungen auf Flachdächern sowie Fassadenbegrünungen sollen zulässig sein.

Unzulässig sind künstliche Fassadenmaterialien, welche andere Materialien vorzutäuschen, sein (z.B. Kunststoffschiefer, Holzimitationen, Kunststoffmauerwerk).

Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 1,20 m auszuführen. Die Angleichung der Einfriedungshöhen von Holz- (Ursprungsplanung: max. 1,00 m) und Metallzäunen (ohne Begrenzung) soll ein städtebaulich einheitliches Bild erzeugen und zu große Schwankungsbreiten vermeiden. Maschendrahtzäune sollen nicht zulässig sein. Lebende Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Die zulässige Dachneigung von eingeschossigen Hauptgebäuden beträgt 22° bis 55°. Für zweigeschossige Hauptgebäude wird eine maximale Dachneigung von 22° bis 30° festgesetzt.*
- 2. Zulässig ausschließlich Hartbedachungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.*
- 3. Die Länge der Dachgauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.*
- 4. Für die Fassadenoberflächen sind zulässig: Putz, Verblendmauerwerk, Sichtmauerwerk, Fachwerk, Glaskonstruktionen, Holzverschalung für untergeordnete Flächen (maximal 30% der Fassadenoberfläche). Für Carports und Garagen sind auch Holzfassaden zulässig. Containergaragen sind unzulässig.*
- 5. Künstliche Fassadenmaterialien wie z.B. Kunststoffschiefer, Holzimitationen und Kunststoffmauerwerk sind unzulässig.*
- 6. Dachbegrünungen von Flachdächern sowie Gebäudefassadenbegrünungen sind zulässig.*
- 7. Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Lebende Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.*

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten, heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Tiere zu töten oder zu verletzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schädigen sowie Tiere zu stören.

Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, stattfinden, um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden.

Zum Schutz von Reptilien (hier: Zauneidechsen) sollte die Bauzeit grundsätzlich außerhalb des Aktivitätszeitraumes, d.h. in der Zeit von Mitte September bis Ende März erfolgen.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Ausgenommen davon sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts.

In den südlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen der zu errichtenden Erschließungsstraße sind insgesamt 4 Bäume einer einheimischen Art zu pflanzen. Die Pflanzqualitäten sind mit Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu wählen.

4.5 Umweltprüfung

Vorliegend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

4.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt ausgehend der Dorfstraße. Für die innere Erschließung ist eine Anliegerstraße geplant, die für das Bemessungsfahrzeug dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Eine Bereitstellung von Stellplätzen auf öffentlichen Flächen ist nicht notwendig, da die ausgewiesenen Grundstücksgrößen ausreichenden Platz für Stellflächen mehrerer Fahrzeuge zu lassen. Hierdurch gibt es keinen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen außerhalb der privaten Grundstücke.

Die zu errichtende Erschließungsstraße soll gleichzeitig für die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden.

5. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, welche in einem derzeit abschätzbaren Rahmen zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen können.

6. Wirtschaftliche Infrastruktur

6.1. Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung ist über die in der Ortsstraße „Loickenzin“ liegende Leitung gesichert. Die Anbindungen werden vom Erschließungsträger in Abstimmung mit dem örtlichen Versorgungsträger, dem Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow entsprechend seinen Festlegungen im Bereich der Planstraße, zur Versorgung der neu zu erschließenden Grundstücke, verlegt und an die Privatgrundstücke angeschlossen.

Ein Anschluss des Planungsraumes an eine zentrale öffentliche Abwasseranlage besteht derzeit nicht. Die Abwasserentsorgung soll dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen erfolgen. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers sind grundlegend sowohl nachweislich dichte abflusslose Sammelgrube, als auch Kleinkläranlage entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Darüber hinaus verbleibende Überschussmengen an Regenwasser, die nicht auf den Grundstücken versickern können, werden über die Regenentwässerung der Erschließungsstraße abgeleitet. Dementsprechend werden vom Investor für jedes Baugrundstück Anschlussmöglichkeiten geschaffen. Für die übergeordnete Ableitung über den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße mit der Einleitung in das südlich des Plangebietes angrenzenden Gewässers II. Ordnung erfolgt eine gesonderte Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Zur Gewährleistung der Energieversorgung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit den Energieversorgern die Anbindung an die bereits vorhandenen Anschlusspunkte.

6.2 Telekommunikation

Derzeit sind im Plangebiet keine Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation vorhanden. Für die entsprechende Erschließung wird im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

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 AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

6.3 Abfallentsorgung / Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist die untere Bauaufsichtsbehörde zu verständigen.

6.4 Brandschutz

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Gemäß dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Altentreptow ist *„Insbesondere im ländlichen Raum die Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz laut Informationen der Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern (GKU) im Auftrag des Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow technisch nicht möglich. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit zur Sicherung der erforderlichen Löschwasserbedarfs durch andere, unabhängige Löschwasserentnahmestellen wie: offene Fließgewässer, Löschwasserbrunnen, offene Stillgewässer, Löschwasserteiche oder unterirdische Zisternen.“* (vgl. Brandschutzbedarfsplan der Stadt Altentreptow, ISBM GnbH, Fassung: 17.12.2021). Vorliegend erfolgt die Löschwasserversorgung über westlich, ca. 200 m entfernt gelegenen Dorfteich. Dieser befindet sich der Dorfkirche gegenüberliegend, auf dem Flurstück 36/10, Flur 1, Gemarkung Loickenzin.

7. Denkmalschutz

7.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

7.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind im Bereich des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.