

Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“ der Stadt Altentreptow hier: erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau- Gebäude- und Liegenschaftsmanagement / Bauhof <i>Verfasser:</i> Hendrikje Kmietzyk	<i>Datum</i> 16.04.2024 <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)	29.04.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	21.05.2024	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	27.05.2024	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.

Es wurde eine vereinfachte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Veröffentlichung im Internet durchgeführt. Von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches entsprechend durchgeführt.

Der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan soll nunmehr in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB überführt werden. Dies ist notwendig, da das Bundesverfassungsgericht den Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, in der Rechtssache 4 CN 3 3.22 am 18. Juli 2023 für unwirksam erklärte. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b BauGB mit dem Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Der § 13a BauGB kann angewendet werden, wenn eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen sind. Mit dem aufgestellten Bauleitplanverfahren soll ein Wohngebiet auf dem Reitplatz entwickelt werden und somit die Funktion der Fläche umgewandelt werden. Der Geltungsbereich grenzt an bereits vorhandene Wohnbebauung. Mithin handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um eine Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes und der § 13a BauGB ist folglich anwendbar. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend.

Im Ergebnis der durchgeführten Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB war es erforderlich den Planentwurf hinsichtlich des Verfahrenswechsels und der Altlastensituation anzupassen. Es wurde ein 2. Entwurf erstellt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der 2. Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Anhang sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen

Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung zu benachrichtigen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist 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 zum 2. Planentwurf und Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

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

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

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow beschließt:

1. Der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“ wird in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB überführt.

2. Der 2. Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“ wird in der vorliegenden Fassung vom März 2024 beschlossen. Der 2. Entwurf der Begründung einschließlich Anhang wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 „Wohnbebauung Loickenzin“ einschließlich der Begründung mit Anhang sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Veröffentlichung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichung ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

4. 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 2. Planentwurf und zu dem 2. Begründungsentwurf einzuholen.

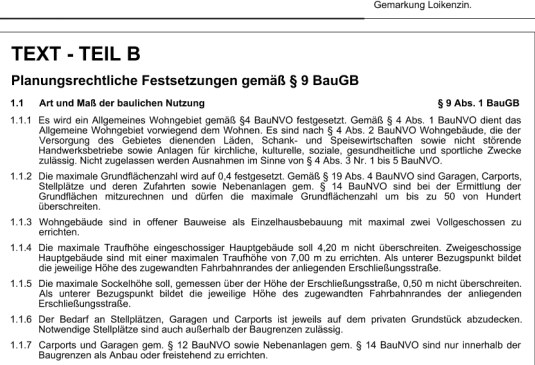
Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: ☒ nein ☐ ja	in Folgejahren: ☒ nein ☐ ja ☐ einmalig ☐ jährlich wiederkehrend		
Finanzielle Mittel stehen:			
☐ stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:	☐ stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: ☐ Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen:			

Anlage/n

1	01_Bebauungsplan_März 2024 öffentlich
2	02_Begründung_März 2024 öffentlich

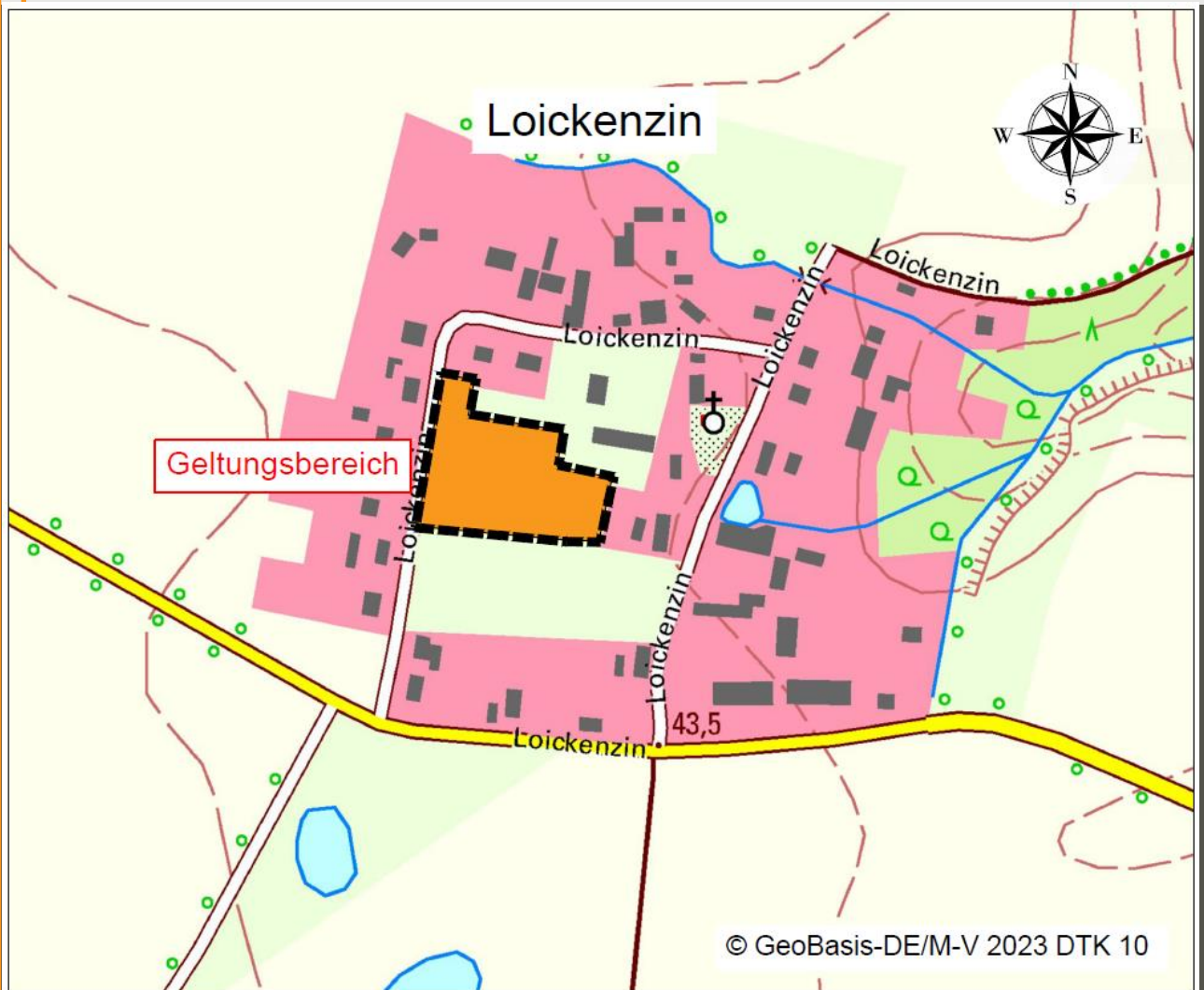
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) in Verbindung mit dem Landesabstimmung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Abschchluss der Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnbauung Lockenitz" der Stadt Altentreptow im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Vorhabennummer: 30508 2. Entwurf März 2024
Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de		

Bebauungsplan Nr. 41
„Wohnbebauung Loickenzin“



im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

März 2024

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	13
4.6	Verkehrerschließung	13
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	16
7.	Denkmalschutz	17
7.1	Baudenkmale.....	17
7.2	Bodendenkmale	17

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. Die Deckung einer stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken soll dabei als Baustein dienen, um der drohenden Abwanderung junger Familien in vermeintlich attraktivere Regionen entgegenzuwirken. Entsprechend beschränkt sich die Neuan siedlung 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 als Grundlage für eben solche Wohnbauvorhaben.

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich hier um eine Nachverdichtung vorhandener Siedlungsräume. 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 § 34 Abs. 1 BauGB statt. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Herstellung der städtebaulichen Ordnung für das angestrebte Planungsvorhaben wird ein Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Die Stadtvertretung Altentreptow hat in diesem Zuge 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 Neuausweisung 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 ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Entsprechend den vorliegenden Gegebenheiten soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a liegen vor, wenn eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen ist, was mit der Umwandlung eines Reitplatzes in ein Wohngebiet, umgeben von schon bestehender Wohnbebauung das o. g. Kriterium einer Nachverdichtung erfüllt. Der begrenzende Faktor laut § 13a Abs. 1 Satz 2 für ein beschleunigtes Ver-

fahren mit einer Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern wird eingehalten. 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. Nach unwirksam werden des § 13b BauGB durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023) wird das Verfahren nun auf den § 13a BauGB umgestellt.

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 beabsichtigen 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 § 13a BauGB vor, da sich die Planung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, was dem § 34 Abs. 1 BauGB entspricht. Darüber hinaus übersteigt die in Rede stehende Planung die zulässige Gesamtfläche von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht und dem im § 13a Abs. 2 Satz 3 genannten Kriterium zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird Rechnung getragen. 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 wurden Planzeichnung und Begründung vom 18.07.2023 bis zum 18.08.2023 öffentlich ausgelegt und damit eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2018 (GVOBl. M-V S. 546)
- **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)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **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 bestimmbaren, 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 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **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 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- **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. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß §13a ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. In der Folge wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

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 und ist 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 in der Planzeichnung 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 Bebauungsplangebiet 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 Verlauffolgt Wohnbebauung (Flurstücke 38 - 41, Flur 1, Gemarkung Loickenzin)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

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 des Bebauungsplan

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 Einbeziehung 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:

- 1.1.1 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 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.*
- 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.*

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 vortäuschen sollen (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:

- 1.1.1 Die zulässige Dachneigung von eingeschossigen Hauptgebäuden beträgt 22° bis 55°. Für zweigeschossige Hauptgebäude wird eine maximale Dachneigung von 22° bis 30° festgesetzt.*
- 1.1.2 Zulässig sind ausschließlich Hartbedachungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.*
- 1.1.3 Die Länge der Dachgauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.*
- 1.1.4 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.*
- 1.1.5 Künstliche Fassadenmaterialien wie z.B. Kunststoffschiefer, Holzimitationen und Kunststoffmauerwerk sind unzulässig.*
- 1.1.6 Dachbegrünungen von Flachdächern sowie Gebäudefassadenbegrünungen sind zulässig.*
- 1.1.7 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.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1.1.1 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.

Klimaschutz

Bauleitplanung ist klimarelevant. Gemäß §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen Rechnung getragen werden.

Vermutlich wird sich das Mikroklima im Plangebiet durch die vorgesehene Bebauung geringfügig erwärmen, da die versiegelten Flächen in Form von Bedachungen, Gebäudefassaden Wegen und Stellplätzen mehr Wärme aufnehmen als die unversiegelten Grünflächen. Da das Gebiet jedoch bereits bebaut war und damit eine erheblichen Verdichtung des Bodens vorliegt, hat sich auf der Fläche nur kurzrasige Vegetation durchgesetzt, die verglichen mit Strauch oder Baumbewuchs eine deutlich geringere Kühlfunktion aufweist. Die Auswirkungen auf das bestehende Mikroklima sollten sich daher nur geringfügig bemerkbar machen.

Um die mikroklimatischen Auswirkungen dennoch zu mildern, werden Bäume entlang der internen Zuwegung gepflanzt, die durch ihre verschattende Wirkung eine kühlende Funktion besitzen und die Auswirkungen mindern. Des Weiteren sind Grünbedachungen zulässig die wiederum positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben

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 beabsichtige Planung nicht zu befürchten.

4.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der örtlichen Dorfstraße aus. Für die innere Erschließung ist eine Anliegerstraße geplant, die für das Bemessungsfahrzeug vom Typdreiachsiges 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

Der mit 39 Windenergieanlagen belegte Windpark in der Nähe des Plangebietes prägt die umliegenden Ortschaften maßgeblich.

Am Standort werden seit 2008 Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen durch das LUNG lärmtechnisch bewertet. Am maßgeblichen Immissionsort „Loickenzin Nr. 02“ betrug die Überschreitung weniger als 1 dB (A) und ist somit i. S. von Nr. 3.2.1 Abs. 3 TA Lärm zulässig.

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 seiner 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 Sammelgruben, als auch Kleinkläranlagen 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 und in den Vorfluter eingeleitet. 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 Bebauungsplanangebot 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.

Aufgrund der Vornutzung des Areals ist dieses als Altlastenverdachtsfläche einzuschätzen. Mit der vorliegenden Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) vom 15.08.2023 wurde der B-Plan mit einer orientierenden Altlastenuntersuchung beauftragt.

Die Auflagen beinhalten eine weiterführende orientierende Kontaminationsuntersuchung der vorhandenen Haufwerke und des Grundwassers im B-Plangebiet.



Abbildung 1: Probeentnahmestellen des Untersuchungskonzeptes.

Das StALU MS stimmte mit einer erneuten Stellungnahme am 10.11.2023 dem Konzept zur orientierenden Altlastenuntersuchung zu.

Die Schadstoffuntersuchung bestimmt den Schadstoffgehalt am Material gemäß BBodSchV Anlage 2, Tab. 4 und Tab. 6. in unterschiedlichen Tiefenzonen. Zusätzlich werden MKW-Gehalte untersucht.

Die Ergebnisse werden, sobald die Untersuchungen abgeschlossen sind, in einem Bericht, der dieser Begründung anliegt, dargestellt.

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 den westlich, ca. 200 m entfernt gelegenen Dorfteich. Dieser befindet sich gegenüber der Dorfkirche, 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.

In unmittelbarer Umgebung des o.g. Bebauungsplans sind die Baudenkmale „Bauernhaus mit Stall“ (Denkmalisten-Nr. DM_106) und „Kirche mit Feldsteinmauer und Torpfeiler“ (Denkmalisten-Nr. DM_108) bekannt (vgl. beiliegende Karte). Bei dem Vorhaben werden daher Belange des Denkmalschutzes von Baudenkmalen berührt.

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind nach dem Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Für die Errichtung der geplanten Gebäude sind daher die Belange der o.g. Baudenkmale zu berücksichtigen.

Folgende Hinweise sind zu beachten.

1. Auch wenn das Vorhaben mit Rechtskraft des vorhaben-bezogenen Bebauungsplans gemäß Landesbauordnung M-V genehmigungsfreigestellt ist, bedürfen die Bauvorlagen für die Neubauten (Ausführungsplanung) gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) einer denkmalrechtlichen Genehmigung der UDB.
2. Das Gesamtgestaltungskonzept der Neubauten (Materialien, Techniken) und die Detaillierungen (Fenster, Türen, Dachflächen etc.) sind im Genehmigungsverfahren mit der UDB abzustimmen.
3. Für die Freiflächen ist der UDB ein Freiflächenplan zur Abstimmung im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

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 (GVOBl. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.