Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet "Zum Heidberg" (Siedlung Ost) der Stadt Lassan

Präambel

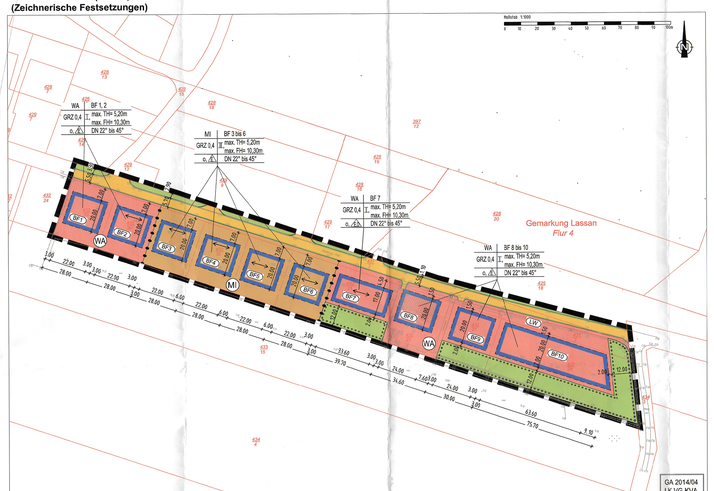
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V 2018 S. 221), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Lassan vom 08.10.2019 und 19.06.2020 die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet "Zum Heidberg" (Siedlung Ost) der Stadt Lassan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Lassan, 24.08.2020

Der Bürgermeister

Kopiervorlage/Formularkopf
Planzeichnung einer Feldgebüschecke
an der Bewirtschaftungsgrenze der Gemarkung Lassan, Flur 4, Flurstück 428/16 und 428/19

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
(Zeichnerische Festsetzungen)



Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

- WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und § 23 BauNVO)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Baugrenze
- o — offene Bauweise
- ZA — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z.B. (BF1) — Baufeldnummer
- LW — Standort für Löschwasserbrunnen und -behälter (unterirdisch)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung

7. Erläuterungen Nutzungsschablone

WA	BF
GRZ	Zahl der Vollgeschosse
	max. Traufhöhe (T=)
	max. Firsthöhe (F=)
Bauweise	
Haustyp	Dachneigung
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
BF	Baufeld
GRZ	Grundflächenzahl
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- max. T= — maximale Traufhöhe in m bezogen auf OK Verkehrsfläche
- max. F= — maximale Firsthöhe in m bezogen auf OK Verkehrsfläche
- Haustyp
  - E — Einzelhaus
  - ED — Einzel- und Doppelhaus
  - o — offene Bauweise
  - DN — Dachneigung
- 8. Hinweise
  - z.B. 432/22 — Flurstückcrummer
  - Flurstücksgrenzen
  - geplante Flurstücksgrenzen
  - vorhandene Hauptgebäude
  - vorhandene Nebengebäude/ -anlagen
  - z.B. 14,49 — Höhenangaben in Metern (NHN)

TEXT (TEIL B)
(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 und § 13 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.4 Die bis § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht gestattet.

1.2 Mischgebiet - MI
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 und 13 BauNVO)

1.2.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürohäume
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe

1.2.3 In den Baufeldern 3, 4, 5 und 6 sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen gestattet.

1.2.4 Die nach § 6 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig.

1.2.5 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes sind ebenfalls unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 - darf durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

In den ausgewiesenen Baufeldern 1, 2 und 7 bis 10 ist für das Hauptgebäude jeweils maximal 1 Vollgeschoss zulässig. In den festgesetzten Baufeldern 3, 4, 5 und 6 sind für das Hauptgebäude jeweils maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Nebenanlagen sind grundsätzlich mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

2.3 Traufhöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
Die festgesetzte Traufhöhe (TJ) ist das Maß Mittelwand zwischen der mittleren Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (Straße) und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

2.4 Firsthöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
Die festgesetzte Firsthöhe (FJ) ist das Maß Mittelwand zwischen der mittleren Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (Straße) und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschrägen.

2.5 Die zulässige Länge des Wohngebäudes im Baufeld 10 ist parallel zur Straße Siedlung Ost mit maximal 25 Metern Länge gestattet.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Die Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.

3.2 Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Terrassen und Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.

3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen auch in geringem Umfang ist nicht gestattet.

3.4 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden.

4 Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen und zum Zaun zu zählen.

5 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

5.2 Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

5.3 Die Errichtung von Nebengebäuden, Nebenanlagen einschließlich Carports und Garagen im Vorgarten (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ist nicht zulässig.

6 Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den Baufeldern 1, 2 und 7 bis 10 sind je Gebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten gestattet.

7 Maßnahmen zum Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 In den Baufeldern 2 bis 7 sind die schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

7.2 In den Baufeldern 2 bis 7 sind Dachflächenfenster und Gauben auf der Seite der Straßenlärmquelle unzulässig.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen –

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsmaßnahmen –

Die gekennzeichneten Flächen sind in ihrer Artzusammensetzung der potentiell natürlichen Vegetation entsprechend artenreich zu entwickeln und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

8.1.1 Anpflanzung von Feldgehölzhecken

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Pflanzung von insgesamt 2.378 m² Feldgehölzhecke als dreireihige Hecke folgender Artenzusammensetzung vorzunehmen:

Winterlinde (Tilia cordata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Wildbirne (Pyrus communis)
Wildapfel (Malus communis)
Stieleiche (Quercus robur)
Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Wildrose (Rosa multiflora)
Hundsrose (Rosa canina)
Heckenrose (Lonicera xylosteum)
Roteiche (Quercus rubra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Die dreireihige Hecke hat eine Länge von jeweils 123 m und eine Breite von 3 m.

An die Heckengefahrung schließt sich beidseitig ein 4,50 m breiter Brachesaum an.

Die Pflanzung ist neben der Festgesetzungsfläche eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Realisierung der Pflanzungen der externen Kompensationsmaßnahme ist dem Landkreis Vorpommern- Greifswald, SG Naturschutz schriftlich anzuzeigen.

10 Maßnahmen zur Verhinderung/Vermeidung von Ertrinkungsfällen für die Fauna
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen umzusetzen:

10.1 Um in der Brutpflege Tötungen zu vermeiden, sind während der Hauptbrutzeit (Ausgrasen Amphibien, im Zeitraum September/Oktober und März/April, Amphibienschutzzaune um die Baustelle aufzustellen bzw. sind Baugruben zu vernetzen.

10.2 Um Tötungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln bzw. möglichen Brutvögeln (z. B. Feld-lerche) zu vermeiden, ist der Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) zu legen. Alternativ ist die Vegetation ab Anfang März bis zum jeweiligen Baubeginn durch regelmäßige Mahd auf kürzer 10 cm zu halten.

11 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten
(§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)

11.1 Die zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

11.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den vorgesehenen Baumaßnahmen, spätestens jedoch ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, zu realisieren.

II Festsetzungen über Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

1.1 Dacheindeckungen aus Blech und weiche Bedachungen sind für das Dach des Hauptgebäudes nicht zulässig.

1.2 Für die Nebengebäude sind abweichend von den Festsetzungen der Dachneigung für die Hauptgebäude auch Flachdächer zulässig.

2 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Die Höhe von Grundstückseinfriedungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau.

Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.

3 Sonstige Festsetzungen

Stangzäune für Mülgefäße sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

4 Ordnungswidrigkeiten

4.1 Ordnungswidrigkeiten handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 3 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

4.2 Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, im Gewässer oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher werden folgende Festlegungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan aufgenommen. Sie sind bei der Baausführung zu beachten:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen sind zu berücksichtigen:

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Ausführung Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälliger Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."

2 Belange des Landesamtes Vorpommern, Geschäftsbereich Abfallwirtschaft

Seit dem 01.01.2017 verfügt der Landkreis Vorpommern-Greifswald über eine einheitliche Satzung über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS). Diese neue Satzung ist einzuhalten.

Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.veg-greifswald.de) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstofftonnenstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzustellen. Dabei ist Folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Straßenverkehrsordnung „Fahrzeuge" – BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehältarstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung" BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der RAST 06 – VRG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (verordete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Standort Anklam sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielvorgaben und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 790) zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Strauchpflanzung ist wie folgt durchzuführen:
Anpflanzung 2-mal versetzter Sträucher ohne Ballen, 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm hoch bzw. Heister zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 150 bis 200 cm hoch, Anzahl der Sträucher mindestens 30 %.

An die Heckenpflanzung schließt sich beidseitig ein 4,50 m breiter Brachesaum an.

Für die Pflanzung ist neben der Festgesetzungsfläche eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Realisierung der Pflanzungen der Kompensationsmaßnahme ist dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, SG Naturschutz schriftlich anzuzeigen.

9 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
(§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen –

9.1 Anpflanzung von Feldgehölzhecken auf den Flurstücken 428/16 und 428/19, Flur 4, Gemarkung Lassan

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 32 der o. g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

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

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Wasserbehörde

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen (Einleitmenge, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen, Ansprechpartner: Herr Wegener, Telefon 03834 87603260).

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegenlieger auf dem Grundstück versickert werden.

Der Vorhabenträger hat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einen Nachweis über die Versicherungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen (Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde: Herr Weining, Tel. 03834 87603256).

Falls der Einbau von Erdsondenanlagen (Wärmepumpen) zur Nutzung von Erdwärme vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener, Telefon 03834 87603260).

Die Errichtung eines Löschwasserbrunnens (Absaugen einer Bohrung) ist der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG einen Monat vor Beginn der Gewässerbenutzung anzuzeigen.

Für den Betrieb des Löschwasserbrunnens (Entnahme von Grundwasser) ist gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 5 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen (Ansprechpartner: Herr Wegener, Telefon 03834 87603260).

6 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Geodatenzentrum

Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der Aufnahmepunkt 004, dessen Erhalt gesichert werden muss. Dieser Festpunkt ist mit Vermessungsmarken in Form des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 713) gekennzeichnet. Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Abs. 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

7 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Sollten die neu zu schaffende(n) Verkehrsflächen spätter als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden, sind die entsprechenden Voraussetzungen sowohl bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bepflanzung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass

- die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist,
- eine (eventuell geplante) Verkehrsregelung „Rechts vor Links" eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrsplanes – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 StVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusichern und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner, ob und wie die gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

8 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Gesundheitsamt

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

9 Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Denkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, bekannt und/oder ermittelt anzunehmen.

Erläuterungen:
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). Gemäß § 2 Absatz 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gemäß der Anlage zur Satzung der Landeshauptstadt Schwerin für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 20.06.2015 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im unmittelbaren Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Planungsregion Vorpommern bekannten Bodendenkmale ist nicht auszuschließen, dass vorhandenen weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V grundsätzlich geschützt.

Für bestimmte Teilflächen ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen nahe liegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.

Die blaue Schraffur in der der Stellungnahme vom 20.05.2015 beigefügten Karte kennzeichnet Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist.

Hinweise:
Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen/Voruntersuchungen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19061 Schwerin zu erfragen.

Die archäologische Prospektion/Voruntersuchung sollte bei linearen Bauvorhaben erst nach der endgültigen Linien- bzw. Trassenbestimmung durchgeführt werden. Für die Bereitstellung der Vorzugstrasse ist es aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ausreichend, die mit dem Schreiben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M/V vom 20.05.2015 übermittelten ahlenkundigen Bodendenkmale zu berücksichtigen.

10 Belange des Bergamtes Stralsund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Zum Heidberg" (Siedlung Ost) der Stadt Lassan befindet sich innerhalb der Bergbaueréchtigung „Erdwärme Zirmmen 2" zur Ausnutzung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe". Inhaber dieser Erlaubnis ist die GEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

11 Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Prüfung durch einen Kampfmittelräumdienst vor Beginn der Arbeiten im möglichen Kampfmittelbelastungsgebiet des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK) Mecklenburg-Vorpommern zu erfahren.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

12 Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.06.2015 wird auf die folgenden Sachverhalte hingewiesen:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage aus dem der Stellungnahme vom 10.06.2015 beigefügten Plan zu entnehmen ist.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Eine Einschränkung, in welcher Technik (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau des Gebietes in Bebauungsplan erfolgen soll, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzennachfrage getroffen werden. Diese Entscheidung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages.

Es wird daraufhin aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Gebietes