Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde vom ..... folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-53 „Quartier Schafbrückweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-53 "Quartier Schafbrückweg" in Ueckermünde

Planzeichnung (Teil A) *(Quelle/Datengrundlage: digitales Kataster vom 01.06.2023)*

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- Flurstück-Nummer
- Gebäude und Haus-Nummer (mit Höhen gem. Bestandsvermessung)
- Bestandsvermessung (Wege, Gräben, Bäume, Nutzung usw.)
- Bestandsvermessung (Geländehöhen)

Planzeichen für Festsetzungen

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO *(WA-1 bis WA-4 siehe Textliche Festsetzungen)*
- MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO)

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte

Verkehrflächen und Anschluss an Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- St – private Pkw-Stellplätze
- G – Geh-/Fußwege
- Fußgängerbereiche
- P – öffentliche Pkw-Stellplätze
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen / Parkanlage
- sonstige öffentliche Grünflächen (Begrünung)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

- Gewässer / Graben

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen

sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Text (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Für die Baufläche mit der Kennzeichnung WA-1 bis WA-4 wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1.1 Zulässig sind nur
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.1.1.3 Alle weiteren, in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.1.2 Mischgebiet MI

Für die Baufläche mit der Kennzeichnung MI wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.2.1 Zulässig sind nur
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Alle weiteren in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

1.2.1.1 Im Wohngebiet WA-1 sind maximal 3 Vollgeschosse (+ Staffelgeschoss) zulässig.

1.2.1.2 In den Wohngebieten WA-2 bis WA-4 sind maximal 2 Vollgeschosse (+ Staffelgeschoss) zulässig.

1.2.1.3 In den Wohngebieten WA-1 und WA-2 wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 festgesetzt.

1.2.1.4 In den Wohngebieten WA-3 und WA-4 wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,3 festgesetzt.

1.2.1.5 In den Wohngebieten WA-1 und WA-2 wird eine Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 festgesetzt.

1.2.1.6 In den Wohngebieten WA-3 und WA-4 wird eine Geschossflächenzahl GFZ = 0,6 festgesetzt.

1.2.1.7 In den Wohngebieten WA-1 wird eine Gebäudehöhe von maximal 13,00 m festgesetzt.

1.2.1.8 In den Wohngebieten WA-2 bis WA-4 wird eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m festgesetzt.

1.2.2 Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

1.2.1.1 Es sind maximal 4 Vollgeschosse (+ Staffelgeschoss) zulässig.

1.2.1.2 Es wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,6 festgesetzt.

1.2.1.3 Es wird eine Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 festgesetzt.

1.2.1.4 Die Gebäudehöhe wird auf maximal 18,00 m festgesetzt.

1.2.3 Bezugspunkte und Überschreitungen durch technische Anlagen

1.2.3.1 Die untere Grundlinie der Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses.

1.2.3.2 Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bis zu 1,50 m zulässig.

1.2.3.3 Überschreitungen zulässiger Gebäudehöhen durch technische Anlagen wie Aufzugsschächte oder Lüftungsanlagen auf max. 10 % der Dachfläche sind bis zu 3,00 m zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Allgemeines Wohngebiet WA

In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden folgende Bauweisen festgesetzt:

1.3.1.1 Im Wohngebiet WA-1 wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen mit Längen der einzelnen Gebäude bis maximal 30,00 m.

1.3.1.2 Im Wohngebiet WA-2 wird keine Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Doppel- und Reihenhäuser. Doppelhäuser sind mit Längen bis maximal 12,00 m je Doppelhaushälfte zulässig. Einzelhäuser können als Ausnahme zugelassen werden. Diese dürfen eine Länge 18,00 m nicht überschreiten.

1.3.1.3 Im Wohngebiet WA-3 wird die Bauweise als offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser mit Längen bis maximal 12,00 m je Doppelhaushälfte zulässig. Einzelhäuser können als Ausnahme zugelassen werden. Diese dürfen eine Länge von 18,00 m nicht überschreiten.

1.3.1.4 Im Wohngebiet WA-4 wird die Bauweise als offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit Längen bis maximal 18,00 m zulässig.

1.3.2 Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI werden folgende Bauweisen festgesetzt:

1.3.2.1 Die Bauweise wird als abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen. Die maximale Gebäudelänge richtet sich nach den Baugrenzen.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.5.1 Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen als Kindertagesstätte zulässig.

1.6 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Allgemeines Wohngebiet WA

In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.6.1.1 Im Wohngebiet WA-1 sind maximal 15 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6.1.2 Im Wohngebiet WA-2 ist maximal 1 Wohnung je Reihenhauseinheit zulässig. Bei Einzel- oder Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (2 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.

1.6.1.3 Im Wohngebiet WA-3 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (2 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig. Bei Einzelhäusern sind oberhalb maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6.1.4 Im Wohngebiet WA-4 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

1.7.1 ..... *(Die konkreten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.)*

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

1.8.1 Alle Flachdachflächen sind zu mindestens 80 % flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen.

1.8.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen.

1.8.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 sind mindestens 50 % der Grundstücksfläche flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen.

1.8.4 Innerhalb des Mischgebietes MI sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen.

1.8.5 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 50 % der Grundstücksfläche flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Gehölzen zu begrünen.

1.8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" darf der Anteil baulicher Anlagen (z.B. Wege, Plätze) maximal 25 % betragen. Die übrigen Flächen sind flächendeckend und standortgerecht mit Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen.

1.8.7 Innerhalb der sonstigen öffentlichen Grünfläche sind mit Ausnahme von notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einem maximalen Flächenanteil von 10 % keine baulichen Anlagen zulässig.

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.10 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.10.1 Allgemeines Wohngebiet WA

In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden folgende Höhenlagen festgesetzt:

1.10.1.1 In den Wohngebieten WA-1 bis WA-4 darf die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses maximal *1,50 m** über NHN betragen.

1.10.2 Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI werden folgende Bauweisen festgesetzt:

1.10.2.1 Die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses darf maximal *1,50 m** über NHN betragen.

** Sofern sich im weiteren Verfahren aus Gründen des Hochwasserschutzes eine andere Höhenlage ergibt, wird der Wert von 1,50 m entsprechend angepasst.*

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert am 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Hinweise

Entwässerung
Das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA-A 138 und DWA – M 153, ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorzulegen. Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenkteife, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Ch. Schaller, // 038 34 / 8760 3263). Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 46 WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG gregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen. Einleitgenehmigungen in das Grundwasser, Gewässer I. und II. Ordnung sind bei der unteren Wasserbehörde gesondert zu beantragen. Zum Nachweis der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Umweltzielen der EG-WRRL (§5 27, 44, 47 WHG) sind dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vor Beginn des Bauvorhabens die Detailunterlagen/Einzleitleitungsplanungen zur Prüfung vorzulegen.

Denkmalschutz
Bauderkmalschutz
Die Belange des Bauderkmalschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Das Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Bauleitplanung/Denkmalschutz, Denkmalpflege des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist bei der Baugenehmigung zu beteiligen.
Bodendenkmalpflege: Der Flächenverdachtsgrund weist die sachlichen Rand des Plangebietes als nachrichtliche Übernahme ein Bodendenkmal (Eingriff nur nach Genehmigung) aus. Aus archäologischer Sicht sind darüber hinaus grundsätzlich im Geltungsbereich weitere Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten (Gräbungen, Ausschachtungen, Kellerneuerlerungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Ummerschetten, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Erschließung und Beschilderung
Im § 4 Abs. 1 LBauO M-V ist geregelt, das Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Erfolgt die Erschließung aller Gebäude über private Verkehrsflächen, dann muss diese öffentlich rechtlich gesichert werden. Weiterhin ist in § 5 LBauO M-V geregelt, wie Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken zu schaffen sind.
Die Aufteilung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen. Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.
Bei der Planung und Ausführung der Zufahrtsstraße sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen", zu beachten und umzusetzen.

Telekommunikationsanlagen
Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH erforderlich. Für die Planung benötigt die Deutsche Telekom Technik GmbH frühestmöglich folgende Angaben:
1.einen genauen Parzellenungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei
2.die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück/Haus
3.Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?
4.Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.
5.Geplanter Ausführungszeitraum
6.Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet.
Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau erfolgen wird, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzerrechnung getroffen werden. Aus diesem Grund werden die Ausbaugrenzen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn benötigt. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. 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 der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen; dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerohrnetz) mitverlegt wird.

mögliche Kampfmittelbelastung
Auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn wird hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.
Nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes liegen für das genannte Vorhaben derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Entdeckung jüdischer Friedhöfe
Sollten während der Bauarbeiten Entdeckungen gemacht werden, die darauf hinweisen, dass sich an dem bearbeiteten Ort ein jüdischer Friedhof oder Teile davon befunden haben könnten, ist der Landesverband der jüdischen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern umgehend zu informieren, damit entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Abfallentsorgung
Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG) .
Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Baustoffen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.
Gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom vom 22.10.2019, veröffentlicht am 28.10.2019, besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
Für die gewerblich anfallenden Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind, sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.
Für die anfallenden Transport- und Umverpackungen sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen. Für die Abfallentsorgung ist ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Dabei ist die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu berücksichtigen.
Bei der weiteren Planung und Ausführung der Zufahrtsstraße sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen", zu beachten und umzusetzen.

Bodenschutz
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder bearbeiten, 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.
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Ablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Vermessungsdaten
Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage) zu beachten. Der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde ist zu beteiligen, da dieser im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbaut.

Grundwasserschutz und Umgang mit Niederschlagswasser
Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände kann bei Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein. Eine Grundwasserabsenkung stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für eine geplante Grundwasserabsenkung ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenkteife, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr J. Werth, Tel. 038 3418760 3269).
Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser, Stettiner Haff) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen.
Nach § 20 LWaG muss, wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stillegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.
Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18. April 2017ist einzuhalten.
Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Nach § 46 WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist durch ein Bodengutachten zu erbringen.
Einleitgenehmigungen in das Grundwasser, Gewässer I. und II. Ordnung sind bei der unteren Wasserbehörde gesondert zu beantragen.
Für eine Grundwasser-Entnahme (eventuelle Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit) bei Überschreitung einer Jahresmenge von 100.000 m³ ist eine Prüfung der UVP-Pflicht durchzuführen. Wenn die Grundwasser-Entnahme eine Jahresmenge von 100.000 m³ übersteigt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) gemäß § 7 Abs. 1, Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist (hier: Nr. 13.3.2 der Anlage 1 UVPG), ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 7 bis 14 UVPG zu berücksichtigen wären.

weitere Hinweise der Fachbehörden Gewässer- und Grundwasserschutz
Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 Abs. 2 WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als Gewässerunterhaltungspflichtiger ist zu beteiligen.
Am Vorhabenstandort befindet sich ein Oberflächengewässer I. Ordnung. Nach § 38 Abs. 3 WHG sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,