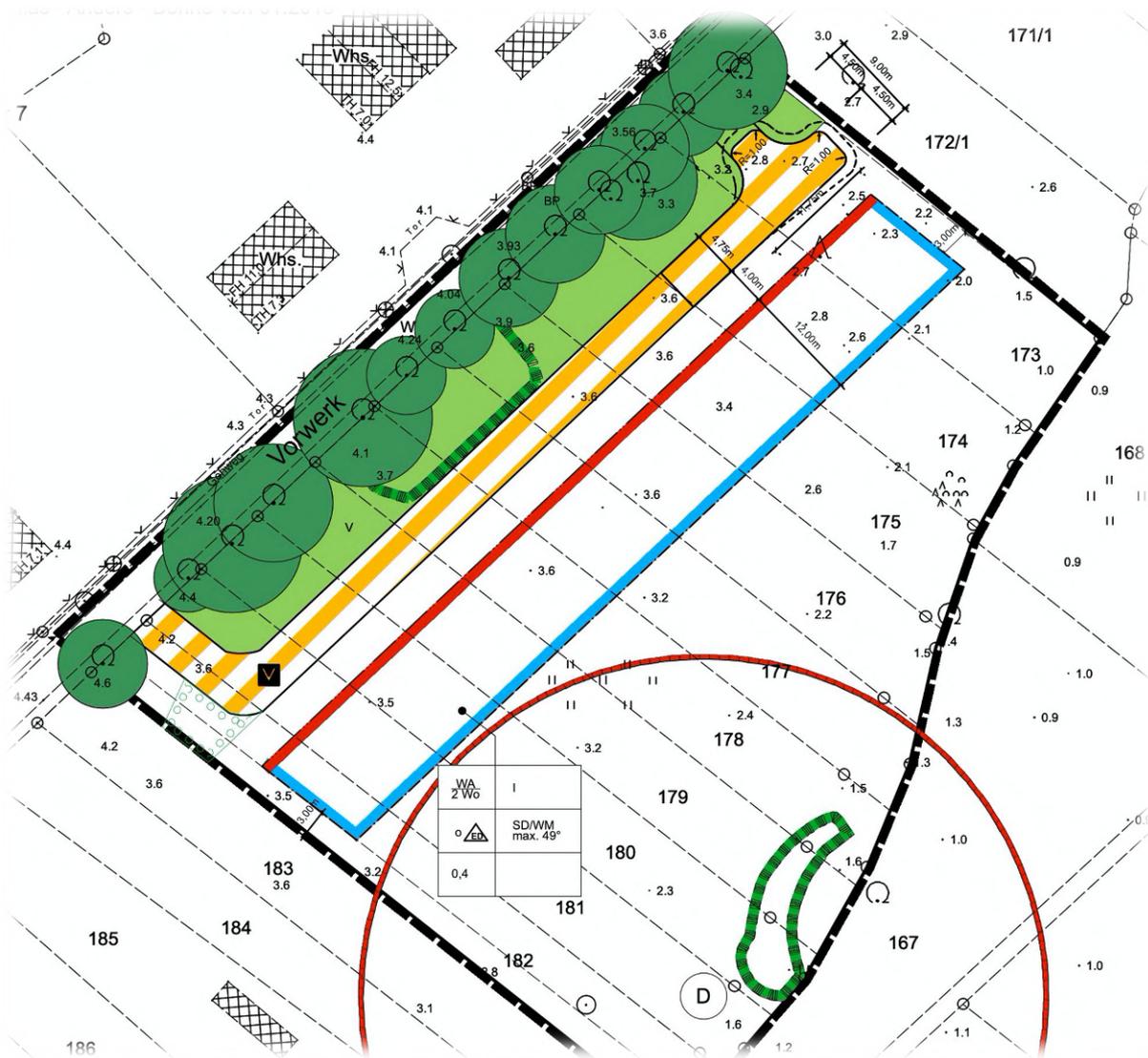


STADT LASSAN

Bebauungsplan Nr. 7

Wohngebiet südöstlich der Straße Vorwerk



BEGRÜNDUNG

Entwurfssfassung - Oktober 2020

**Bebauungsplan Nr. 7 für das
‚Wohngebiet südöstlich der Straße Vorwerk‘ der Stadt Lissan**

Stadt Lissan
Der Bürgermeister
Markt 9
17440 Lissan

c/o Amt Am Peenestrom
Burgstraße 6, 17438 Wolgast

Auftragnehmerin städtebaulicher Leistungen



Ariane Adelsberger M.A. (architecture)
Am Yachthafen 3, 17449 Peenemünde
Tel.: 0175 – 26 35 527
E-Mail: arianeadelsberger@googlemail.com

INHALT

A	Anlass und Ziel der Planaufstellung	Seite 06
B	Geltungsbereich	Seite 06
C	rechtliche Grundlagen	Seite 07
D	Aufstellungsverfahren	Seite 07
E	Bestandssituation	Seite 07
F	Bodendenkmale	Seite 08
G	übergeordnete Planungen und Festsetzungen	Seite 09
	Bodenschutz	Seite 10
	Immissionsschutz	Seite 11
	Wasserwirtschaft	Seite 11
	Katastrophenschutz	Seite 12
H	Planinhalt und Festsetzungen	Seite 12
	1. Art der baulichen Nutzung	Seite 12
	2. Maß der baulichen Nutzung	Seite 14
	3. überbaubare Grundstücksflächen	Seite 15
	4. Größe der Baugrundstücke	Seite 15
	5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	Seite 15
	6. Nebenanlagen	Seite 15

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Seite 16
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 16
9. Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite 16
I Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	Seite 17
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite 17
2. Einfriedungen	Seite 18
3. Abfallsammelbehälter	Seite 19
4. Ordnungswidrigkeiten	Seite 19
K Naturschutzrechtliche Belange	Seite 19
1. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG	Seite 19
2. Artenschutzrechtliche Belange	Seite 19
3./4. Geschützte Objekte gem. Naturschutzausführungsgesetz	Seite 20
L Erschließung/Ver- und Entsorgung	Seite 21
1. Erschließung	Seite 21
2. Wasserver- und Entsorgung	Seite 21
3. Hochwasserschutz	Seite 22

4. Löschwasserversorgung	Seite 22
M Zollrechtliche Hinweise	Seite 22
N Flächenbilanz	Seite 22
Anlage 1 Umweltbericht	
Anlage 2 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	

A Anlass und Ziel der Planaufstellung

Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 7 wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Die Vorhabenträgerin beabsichtigte auf dem Wege einer Bauleitplanung die Baurechtschaffung zur Errichtung von Wohngebäuden zu erlangen – im Sinne einer geordneten städtebauliche Weiterentwicklung für die Straße ‚Vorwerk‘.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) legt § 244 (Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau) fest, dass Bauleitpläne, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den Vorschriften des geltenden Gesetzes zu Ende zu führen sind.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 7 durch den Aufstellungsbeschluss vom 18. Juli 2017 nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurde, war der Bauleitplan gemäß § 2 ff. des geltenden Baugesetzbuches fortzuführen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde daher eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Stadt Lissan unterstützt die Vorhabenträgerin, da die städtebauliche Entwicklung den Anforderungen und Bedürfnissen des Ortes entsprechen sowie auch der Aufwertung des Gebietes dienen. Das Gesamtergebnis bewirkt Verbesserungen für die Einwohner Lassans und damit verbunden auch für den gesamten Ort.

B Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst die Flurstücke 173 – 182 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 144 der Flur 7 der Gemarkung Lissan mit einer Gesamtfläche von ca. 5515 m² und befindet sich südöstlich der Straße Vorwerk. Begrenzt wird das Plangebiet nordöstlich, südwestlich und südlich durch Grünflächen. Nordwestlich der Straße Vorwerk befinden sich der Campingplatz sowie vorhandene Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias – Anders – Böhne vom 01.2018 erstellt.

C rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), FNA 213-1-2
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

D Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 7 für das ‚Wohngebiet südöstlich der Straße Vorwerk‘ der Stadt Lissan wurde am 18. Juli 2017 durch die Stadtvertretung beschlossen.

Die Stadt Lissan verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Landschaftsplan liegt ebenfalls nicht vor. Es existieren damit auch keine räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Planung wird nach § 2 ff. Baugesetzbuch durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

E Bestandssituation

Die Plangebietsfläche liegt ca. 200 m nördlich der Altstadt von Lissan und hier südöstlich der Straße Vorwerk. Nordwestlich der Straße ‚Vorwerk‘ befindet sich ein Siedlungsbereich mit Einfamilien- und Ferienhäusern. Südwestlich grenzen Nutzgärten an das Planungsgebiet.

Grünland und aufgelassene Brachflächen befinden sich südlich, östlich und nordöstlich des B-Plangebietes. Das Grünland ist von einzelnen Gräben durchzogen.

An der Straße ‚Vorwerk‘ steht an der Südostseite eine geschlossene Baumreihe aus Hainbuchen.

Das Gebiet wurde in der Vergangenheit vermutlich als Wiese und Garten genutzt. Seit mehreren Jahren unterliegt das Gebiet jedoch keiner Nutzung mehr und wird lediglich im südwestlichen und westlichen Bereich gelegentlich gemäht.



F Bodendenkmale

Im Plangebiet befindet sich der Fundplatz Nr. 53 der archäologischen Fundstätte Lassan und damit ein geschütztes ‚blaues‘ Bodendenkmal. Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich weitere Funde möglich. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern unbedingt einzuhalten:

‚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 Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese

gern. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12/f., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gern. § 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 gern. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.’



G Übergeordnete Planungen & Festsetzungen

* Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern LEP MV Juni 2016 bestehen für den Planbereich:

Die Stadt Lassan liegt im Nahbereich von Wolgast und somit im Oberbereich Stralsund/Greifswald. Die Raumkategorie wird als Ländlicher Raum festgelegt. Die Entwicklung soll so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden

- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen
- ihre typische Siedlungsstruktur erhalten.

Die Stadt Lissan hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientierte Bauflächen auszuweisen. Vorrangig sollen Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Das Planungsgebiet ist derzeit eine Brachfläche innerhalb der Ortslage und unterliegt den Kriterien der Nachverdichtung.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist auf den Eigenbedarf zu beschränken (4.2.2). Die geplanten Wohneinheiten sowie die Flächengröße passen sich dem Ortsbild, d.h. an den städtebaulichen Siedlungsbestand an.

* Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Lissan Nr. MV-WSG-2049-1.

* Das Planungsgebiet liegt im Naturraum ‚Vorpommersches Flachland‘

* Im Plangebiet bzw. daran angrenzend oder im Wirkungsbereich des Vorhabens sind weder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, noch EU-Vogelschutzgebiete oder nationale Schutzgebiete (Nationalpark, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) ausgewiesen. Es liegen damit keine Umweltschutzziele vor, die sich aus einem Gebietsschutz ergeben könnten.

Bodenschutz

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

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen 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 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, 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 schonend und sparsam umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1-BlmSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der 1. BlmSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen. Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BlmSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

Wasserwirtschaft

Das Vorhaben befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Lassan Nr. MV-WSG-2049-01 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). (H)

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

Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38

Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)

Katastrophenschutz

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.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, der Fundort ist 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.

H PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

(1)

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

(2)

Zulässig sind Wohngebäude.

Weiter werden gem. § 1 Abs. 6 (2) BauNVO Anlagen zur Seniorenbetreuung sowie nicht

störende Gewerbebetriebe, wie z. B. Ferienwohnungen, zugelassen.

(3)

Zulässig sind Räume zur Ansiedlung von freiberuflich Tätigen gemäß § 13 BauNVO.

(4)

Nicht zugelassen wird die Errichtung gem. § 4 (2) BauNVO von

2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sollen nicht zugelassen werden. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen in der Stadt andere Flächen zur Verfügung, die bei entsprechendem Bedarf genutzt werden können.

Durch den Ausschluss der Ausnahmen werden Nutzungskonflikte innerhalb des Wohngebiets sowie störende Einflüsse auf die umgebenden Gebiete unterbunden.

Der städtebauliche Grundgedanke zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet sich insbesondere darin, dass Reine Wohngebiete allgemein zulässig ausschließlich dem Wohnen dienen. Im B-Plangebiet Nr. 7 sollen jedoch auch Ferienwohnungen sowie Wohnungen zur Seniorenbetreuung zugelassen werden.

Die Vorhabenträgerin und die Stadt möchten mit der Schaffung des Baurechtes an einem innerörtlichen Standort Flächen zur Deckung des notwendigen Wohnbedarfes bereitstellen.

Mit den geplanten Neubauten in maximal 1,5 geschossiger Bauweise wird die städtebauliche Situation der Straße Vorwerk aufgenommen und weiter aufgewertet. Auf der derzeit noch unbebauten Fläche können entsprechend der vorgeschlagenen Aufteilung fünf Wohnhäuser, wahlweise als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Je Wohnhaus werden maximal 2 Wohnungen festgesetzt, um den Gebietscharakter eines Wohngebietes dauerhaft zu gewährleisten und Kapazitätsobergrenzen festzulegen.

Bei der Festlegung der planerischen Zielvorstellung wurde die Umgebungsbebauung, der Anspruch an komfortable Wohnverhältnisse und die Umsetzung der städtebaulich gewünschten Bebauungsdichte berücksichtigt. Mit den Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sicher gestellt werden, dass die Obergrenzen der Kapazitätsentwicklung nicht überschritten werden sowie die Raumverträglichkeit für das

Plangebiet und Umfeld entsprechend geregelt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

In der Nutzungsschablone wurde unter Berücksichtigung der geplanten Parzellengröße die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,4 festgelegt. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Grundstückszuschnitte sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Entsprechende Regelungen trifft der § 19 Abs. 4 der BauNVO , der folgendes festschreibt:

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

(2)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 Abs. 4 Anwendung finden soll.

Gemäß § 16 (2) 3. der BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Zulässige Geschossigkeit als Obergrenze:

1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

Entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Zusätzlich wurde die Regelung getroffen, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO MV.

Die offene Bauweise in Verbindung mit der Begrenzung auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Festsetzung der einer maximalen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude soll sicherstellen, dass das Entwicklungspotenzial an Kapazitäten gesteuert werden kann und eine nicht gewünschte zu enge Bebauung unterbunden wird.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch ist eine Überschreitung der gedachten Verlängerung der Baulinie zur vorhandenen Straße unzulässig.

Die Wohngebäude sind an der Baulinie zu errichten.

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 600 m² festgesetzt.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

**7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig, wobei nur eine der beiden Wohnungen als Ferienwohnung je Wohngebäude zulässig ist.

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden
Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20BauGB)**

Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen.

Der Standort der Bäume wird als Grünfläche festgesetzt, so dass keine Schädigung durch gärtnerische Nutzung zu erwarten ist.

Weiter befinden sich im B-Plangebiet zwei nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop – Ruderalgebüsch aus Brombeersträuchern. Ein geschütztes Biotop kann nicht erhalten werden – eine Ausnahme vom Biotopschutz wird beantragt.

**9. Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)**

Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.

I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 (1) Abs. 1 LBauO M-V)

1.1 Fassade

(1)

Für die Fassadenoberflächen sind zu zulässig:

- Putz
- Fachwerk
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen

(2)

Für Carports und Garagen sind auch Holzfassaden zulässig.

Doppelhäuser, Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberfläche vorzusehen.

Die Zulässigkeit von Putz-, Fachwerk- und Verblendmauerwerksflächen soll dazu beitragen, dass keine Uniformität entsteht und vielseitige Gestaltungselemente eingesetzt werden können.

1.2 Dacheindeckung/Dachform/Dachneigung

Gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone werden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung bis 49° festgesetzt.

(1)

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen.

(2)

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Ziegel und Dachsteine

- Glaskonstruktionen

(3)

Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Für die Dacheindeckung wurden ortstypische Materialien und Farben gewählt, um eine störende Materialvielfalt auszuschließen, die zu einem unruhigen Gesamteindruck des Gebietes führen könnten.

Die Verwendung zusätzlicher Materialien für untergeordnete Dachflächen soll entsprechend des Nutzungszwecks und zur Eröffnung individueller Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt werden.

1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)

Werbeanlagen sind nur für die ausnahmsweise zulässigen Räume für freiberuflich Tätige erlaubt. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

Sie dürfen nur:

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

(2)

Warenautomaten sind unzulässig.

1.4 Satellitenanlagen

Satellitenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht überschreiten.

2. Einfriedungen

(§ 86 (1) Abs. 5 LBauO M-V)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Feldsteinmauern und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Abfallsammelbehälter
(§ 86 (1) Abs. 5 LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen o. ä. so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Diese Festsetzung wird als unverzichtbar erachtet, um eine Störung des Straßenraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindruckes des Gebietes ausgeschlossen wird.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

K. Naturschutzrechtliche Belange

1. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des
§ 11 Abs. 3 BNatSchG

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.

2. Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)

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 stattfinden, um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen sowie eine Tötung von flugunfähigen Jungvögeln zu vermeiden.

Der Alleebaumbestand als potentieller Standort für Fledermausquartiere sowie als Neststandort für höhlen- und baumbrütenden Vogelarten bleibt erhalten.

3. Geschützte Objekte gem. §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die Baumreihe an der Straße Vorwerk ist nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Altbäume im bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Alle Handlungen, die zum Verlust bzw. zu einer Beschädigung der geschützten Bäume führen sind verboten.

Eine Fällung von geschützten Bäumen ist nicht geplant. Für die Erschließung der Baugrundstücke ist ein Weg parallel zur Straße „Vorwerk“ geplant. Dieser Weg wird außerhalb des Hauptwurzelraums der Bäume angelegt. Schädigungen des Baumbestands durch Bauvorgänge (z.B. durch Befahren des Wurzelraums mit Baufahrzeugen) sowie durch eine Anlage von Grundstückszufahrten werden somit vermieden.

Für die Anbindung des Erschließungsweges an die Straße Vorwerk wird eine größere Lücke im Alleebaumbestand genutzt.

4. Geschützte Objekte gem. §§ 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden sich zwei nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Es handelt sich dabei um zwei Artenarme Ruderalgebüsche aus Brombeersträuchern (*Rubus spec.*), Umfang 297 m², siehe Biotop 9. Ein weiteres Brombeergebüsch (Biotop 28) erreicht die Mindestgröße für den Biotopschutz nicht.

Ein geschütztes Biotop kann nicht vollständig erhalten werden. Es wird eine Ausnahme vom Biotopschutz beantragt.

L. Erschließung/Ver- und Entsorgung

1. Erschließung

1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Straße Vorwerk gegeben.

1.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Hinblick auf die Schonung des Alleebaumbestandes mittels gesondertem Erschließungsweg parallel zur Straße ‚Vorwerk‘ mit einem Abstand zur durchschnittlichen Kronentraufe von 3,00 m. Eine Schädigung des Baumbestandes wird somit vermieden.

Die Straße wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ ausgewiesen.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Parzellen in erforderlichem Umfang vorzusehen.

2. Wasserver- und Entsorgung

2.1 Regelungen zu Trink- und Abwasser

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung wird mittels Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast und der Vorhabenträgerin festgeschrieben. Es wird die Errichtung einer Kläranlage erfolgen.

2.2 Regenwasser

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt getrennt vom Abwasser – das Niederschlagswasser der Dachflächen kann gemäß Baugrundgutachten nicht auf den Grundstücken versickern. Daher wird ein Antrag auf Einleitgenehmigung in den öffentlichen Graben gestellt. Dieser Graben befindet sich ca. 30 m südöstlich des Geltungsbereiches und durchfließt die angrenzenden Flurstücke 147, 148, 168. Eine Einleitung des Regenwassers von Bestandsgebäuden erfolgt bereits.

3. Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt ca. 2,5 – 3,5 m über dem Meeresspiegel. Eine Überflutung der Baugrundstücke infolge eines klimawandelbedingten Meeresspiegelanstieges ist damit auszuschließen.

4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserentnahme erfolgt in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr mittels bereits vorhandener Saugstelle vom nahe gelegenen See ‚Schwanenteich‘. Das Planungsgebiet und somit alle geplanten Gebäude liegen innerhalb der maximalen Entfernung von 300 Metern. Die vorschriftsmäßige Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute ist sicher gestellt. Zusätzlich wurde der Ausbau der ehemaligen Sammelgrube auf dem Grundstück 189/1 der Flur 7 Gemarkung Lassan zur Löschwasserentnahmestelle im Haushaltsplan 2020 der Stadt angemeldet. Durch den Ausbau der Sammelgrube kann die Löschwasserbereitstellung gesichert werden.

M Zollrechtliche Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. §1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete –GrenzAV-). Insoweit muss das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. §14 Abs. 2 ZollVG auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet werden.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

N Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes 5.515 m²

Wohngebiet 4.249 m²

Verkehrsfläche 494 m²

Grünfläche 772 m²