

Gemeinde Krackow

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“

Begründung

Anlage1	Baumfällantrag
Anlage 2	Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Auftraggeber:

Gemeinde Krackow
Der Bürgermeister
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbüro-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	6
3.	Ausgangssituation.....	8
3.1	Städtebauliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	9
4.	Planungsbindungen	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern)	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	10
5.	Planungskonzept	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	Planinhalt	10
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.2	Verkehrsflächen.....	11
6.3	Immissionsschutz	11
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	12
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	13
6.5	Kennzeichnungen	13
6.5.1	Altlasten.....	13
6.5.2	Kampfmittelgefahren.....	13
6.6	Hinweise	13
6.6.1	Windkraftanlagen.....	13
6.6.2	Bodendenkmale.....	13

6.6.3	Arbeitsschutz und technische Sicherheit.....	14
6.6.4	Kampfmittelgefahren.....	14
6.6.5	Untere Verkehrsbehörde.....	15
6.6.6	Untere Immissionsschutzbehörde.....	15
6.6.7	Untere Wasserbehörde.....	15
6.6.7	Deutsche Telekom Technik GmbH	15
6.6.8	E.DIS Netz GmbH.....	16
6.6.9	Trink- und Abwasserzweckverband	16
6.6.10	Vodafone GmbH.....	16

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 2 Allgemeines Wohnge-
biet „Hinter der Feuerwehr“

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ befindet sich im Osten von Krackow westlich der Bundesstraße B113. Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ hat eine Größe von weniger als 1,5 ha. Der Planbereich liegt westlich der Bundesstraße B113 und der Grambower Chaussee und nördlich der Penkuner Straße sowie östlich der Langen Straße. Im Norden grenzt der Friedhof an den Plangeltungsbereich an. Er umfasst die Flurstücke 47 (teilweise), 49, 51/1, 51/2, 61 und 62 (teilweise) der Flur 104 in der Gemarkung Krackow.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch ein Wohngrundstück (Lange Straße 18), den Friedhof und Ackerfläche (Flurstücke 45, 49 und 62),
im Osten:	durch die Grambower Chaussee, Nebenflächen der ehemaligen Verkaufsstelle und ein Wohngrundstück (Grambower Chaussee 2) (Flurstücke 60, 62 und 67),
im Süden:	durch Wohnbebauung (Grambower Chaussee 2, Penkuner Straße 3 und 6), die Feuerwehr (Penkuner Straße 3a) und die Kindertagesstätte (Penkuner Straße 1) (Flurstücke 50, 54, 55, 57, 58 und 60) und
im Westen:	durch die Lange Straße, die Gaststätte (Lange Straße 16), Wohnbebauung (Lange Straße 18) und eine öffentliche Grünfläche (Flurstücke 27, 47, 48, 50 und 51/2).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ und seine 1. Änderung sind mit Ablauf des 19.10.2010 wirksam geworden. Er weist allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen aus.

Die Erschließung von der Langen Straße konnte nicht realisiert werden. Deshalb ist hierfür eine neue Lösung zu suchen. Es gibt Unstimmigkeiten zwischen der alten Katastergrundlage und der Realität. Die Grenzen wurden teilweise im Flurneuordnungsverfahren neu festgelegt. Die Gemeinde möchte die angrenzenden Flächen an der Grambower Chaussee umnutzen bzw. einer baulichen Nutzung zuführen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, damit dieser umgesetzt werden kann.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ wurde nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ wird ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 1,5 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $8.679 \text{ m}^2 \times 0,3 + 4.091 \text{ m}^2 \times 0,6 = 5.058 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2652-302 Hohenholzer Forst und Kleingewässerlandschaft bei Kyritz, Arten: Rotbauchunke, Fischotter, Kammmolch, Große Moosjungfer und Biber) ist vom Standort ca. 3 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU- Vogelschutzrichtlinie (DE 2651-471 „Randowtal“; Arten: Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Kranich, Neuntöter, Rohrweihe und Weißstorch) beträgt ca. 1,8 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Es wurde ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt und ein Baumfällantrag für die nach § 18 NatSchAG geschützten Bäume, die nicht erhalten werden können, vorbereitet.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.08.2019 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 07.11.2019 wurde der Geltungsbereich verringert um den Teil des Flurstücks 62, der im Außenbereich liegt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.05.2020 bis 26.05.2020 sowie auf der Internetseite des Amtes.

Information der Öffentlichkeit

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben sich innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 05.09.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 17.12.2019 und 06.04.2020 mitgeteilt.

Änderung des Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.09.2021 wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Flurstück 57 verringert und den südöstlichen Teil des Flurstücks 49 erweitert. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 07.09.2021 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 14.10.2021 bis zum 16.11.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Amtes Löcknitz-Penkun Nr. 10/2021 am 05.10.2021 bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes eingestellt und im Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 19.11.2021 gingen 30 Stellungnahme mit Anregungen ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.10.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 26.11.2021 gingen 19 Behördenstimmungen beim Amt Löcknitz-Penkun ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf in folgenden Punkten geändert: Der Bauantrag der Gemeinde zur Nutzungsänderung und Erweiterung des ehemaligen Konsums hier insbesondere die Feuerwehrezufahrt zur Bundesstraße B113 vom 31.08.2021 stimmt nicht überein mit dem Entwurf des Bebauungsplans. Da die Probleme nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans gelöst werden können, wird der Geltungsbereich verkleinert, so dass diese Themen den Bebauungsplan, der ohne direkte Anbindung an die Bundesstraße erschlossen wird, nicht mehr tangieren. Zu berücksichtigen ist die zukünftige Ausfahrt der Feuerwehr bei den geplanten Ersatzpflanzungen für die geschützten Bäume. Die geplante Einleitung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken wird zurückgenommen. Die von der uNB in der Stellungnahme vom 02.04.2021 geforderte Vermeidungsmaßnahme wird in die Planung eingestellt. Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Stand 11/2021 wurde von der Gemeindevertretung am 14.12.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ befindet sich im Osten des Dorfes Krackow westlich der Bundesstraße B113 und der Grambower Chaussee und westlich der Langen Straße.

Am Nordrand des Plangeltungsbereichs liegt der Friedhof.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Planbereich befindet sich die ehemalige Verkaufsstelle des Dorfes (Grambower Chaussee 1), die derzeit ungenutzt ist, und Teile des Wohngrundstückes Lange Straße 18. Hier steht ein ehemaliges Stallgebäude welches ruinös ist.

Für die ehemalige Verkaufsstelle hat die Gemeinde einen Bauantrag auf Nutzungsänderung und Erweiterung gestellt. Hier sollen künftig eine Arztpraxis und die Feuerwehr untergebracht werden. Die Abstimmung mit dem Straßenbauamt wegen der direkten Zufahrt für die Feuerwehr auf die Bundesstraße ist noch nicht abgeschlossen. Sie wird wohl außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

Die Hauptnutzung im inneren Bereich zwischen Grambower Chaussee und Langer Straße war Gartenland. Der größte Teil davon ist inzwischen aufgelassen.

Im Süden des Plangeltungsbereichs grenzen das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr des Dorfes, die Kindertagesstätte und die Gaststätte „Zur Linde“ an.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Bundesstraße B113, der Grambower Chaussee und der Langen Straße erschlossen. An der Ortsdurchfahrtsgrenze besteht eine Zufahrt von der Bundesstraße zur ehemaligen Verkaufsstelle, über die der Lieferverkehr erfolgte. Im Norden des Plangebietes gibt es eine fußläufige Verbindung zwischen der Bundesstraße B113 und der Langen Straße, die südlich des Friedhofs verläuft.

Die technische Erschließung (Wasserver- und Abwasserentsorgung, Strom und Telefon) ist in der Grambower Chaussee und der Langen Straße vorhanden. In der Langen Straße gibt es auch einen Regenwasserkanal.

Telekommunikationslinien der Telekom sind in der Langen Straße und der Grambower Chaussee vorhanden.

In der Langen Straße sind Gasleitung, Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel der EDIS Netz GmbH vorhanden. In der Grambower Chaussee gibt es Niederspannungsstromkabel.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Im Plangebiet gibt es eine Reihe von Gehölzen darunter auch nach § 18 NatSchAG geschützte Bäume.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet und die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstücke 47, 49, 51/1, und 62 liegen im Eigentum der Gemeinde Krackow. Das übrige Flurstück 61 befindet sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst bis auf das Flurstück 51/2, welches zur Erschließung von der Langen Straße aus vorgesehen war, den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“. Da die Erschließung von der Langen Straße nicht mehr über das dafür vorgesehene Flurstück realisiert werden kann, muss das Bebauungsplangebiet über das Flurstück 49 an der Langen Straße erschlossen werden. Die geplante Erschließungslösung sieht auch eine Anbindung an die Grambower Chaussee vor. Die Bauflächen an der Grambower Chaussee werden zusätzlich in den Plangeltungsbereich einbezogen. Hier werden die neue Feuerwehr und eine Arztpraxis geplant. Für das Flurstück 51/2 soll der Bebauungsplan Nr. 2 aufgehoben werden.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Krackow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Große Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Bei der Naturraumentwicklung sind das FFH-Gebiet und das SPA-Gebiet als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet. Das Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Storkow reicht nördlich der A11 als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung in das Gemeindegebiet.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern)

Die Gemeinde Krackow zählt zum ländlichen Raum.

Der größte Teil des Gemeindegebietes wurde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.12.2019 und 06.04.2020 wurde mitgeteilt, dass eine Verdichtung des Standortes aufgrund der Lage raumordnerisch nachvollziehbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Krackow hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan, nur einen Teilflächen-nutzungsplan zur Steuerung der Windenergie. Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Flächen-nutzungsplanes wurde begonnen.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuer-wehr“ soll die Erschließung für den Planbereich gelöst werden. Diese soll von der Langen Straße über die Flurstücke 49, 61 und 62 bis zur Grambower Chaussee geführt werden. Nach der Realisierung kann die Gemeinde dann Grundstücke für den Eigenheimbau anbie-ten. Die bauliche Nutzung an der Grambower Chaussee ist neu zu ordnen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich, um den Wohnbe-darf decken zu können.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind in der wirksamen Satzung allgemeine Wohnge-biete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies bleibt unverändert.

An der Grambower Chaussee werden Mischgebiete neu festgesetzt. Hier wird die Umnut-zung der ehemaligen Verkaufsstelle in eine Landarztpraxis und die Freiwillige Feuerwehr ge-plant und dafür bereits ein Bauantrag gestellt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind unterschiedliche Grundflächenzahlen und zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt worden. Die GRZ für das allgemeine Wohngebiet wurde gegenüber der wirksamen Satzung von 0,4 auf 0,3 verringert. Für die Mischgebiets-teile wurden 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet bleibt gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan unverändert. Im Mischgebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist in der wirksamen Satzung offene Bauweise festgesetzt. Dies bleibt unverändert.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann.

6.2 Verkehrsflächen

Der Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet „Hinter der Feuerwehr“ befindet sich westlich der Bundesstraße B113; liegt aber nicht unmittelbar an der Bundesstraße. Die verkehrliche Erschließung des Ortes erfolgt über die vorhandene Anbindung der Penkuner Straße an die Bundesstraße. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiter über die Grambower Chaussee, die an die Penkuner Straße anschließt, im Osten und die Lange Straße im Westen. Die vorhandene Zufahrt der ehemaligen Verkaufsstelle zur Bundesstraße B113 soll zurückgebaut werden, damit nicht direkt auf die Bundesstraße zugefahren wird. Diese Zufahrt liegt nicht mehr im Plangeltungsbereich.

Von der Langen Straße aus wird eine öffentliche Mischverkehrsfläche (nach Abbruch des ehemaligen Stallgebäudes) in das Innere des Plangebiets gebaut, die dann in Richtung Osten an die Grambower Chaussee führt. Die räumliche Breite der geplanten Verkehrsfläche beträgt hier 7 m. Dabei ist eine Ausbaubreite von 4,0 m für die zu erwartende Verkehrsmenge ausreichend.

Nach Norden wurde eine Stichstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Stichstraße ist nicht zur Befahrung mit Müllfahrzeugen vorgesehen.

Die räumliche Breite der geplanten privaten Mischverkehrsfläche beträgt 6,0 m. Dabei ist eine Ausbaubreite von 4,0 m für die zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend.

6.3 Immissionsschutz

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei allgemeinen Wohngebieten

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche]

und bei Mischgebieten

tags 60 dB(A)

nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) festgelegt.

Im GeoPortal.MV werden für die Messstelle 0277, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt der Bundesstraße B113, 2.098 Kfz-Verkehr /Tag und 560 Schwerverkehr/Tag angegeben. Das heißt, der Schwerverkehranteil liegt bei fast 27 %. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Nach DIN 18005 ergeben sich von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens in 20 m Abstand 58-59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, in 25 m 57 dB(A) tags und 47-48 dB(A) nachts und in 30 m Abstand 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. In einem schmalen Streifen werden die Orientierungswerte nachts im Mischgebiet nicht eingehalten, was Immissionsschutzmaßnahmen erfordert, falls hier Wohnungen errichtet werden.

Von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens in 50 m Abstand ergeben sich 53-54 dB(A) tags und 43-44 dB(A) nachts und in 70 m Abstand 51-52 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts. In einem kleinen Bereich im allgemeinen Wohngebiet werden die Werte nicht eingehalten, was Immissionsschutzmaßnahmen erfordert. Diese wurden neu formuliert, damit der Bezug auf die DIN nicht mehr enthalten ist.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im wirksamen Bebauungsplan waren Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen festgesetzt. Zwischenzeitlich gibt es so viele Bäume im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, dass nur noch Erhaltungsflächen festgesetzt wurden; diese sind flächenmäßig größer als im wirksamen Bebauungsplan und beinhalten den größten Teil der geschützten Bäume, die erhalten werden. Die textliche Erhaltungsfestsetzung wurde unverändert übernommen.

Für die Umsetzung der Planung müssen geschützte Bäume gefällt werden. Die Gemeinde stellt einen entsprechenden Fällantrag und hat Ersatzpflanzungen nordöstlich außerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen. Die Vermeidungsmaßnahme aus dem wirksamen Bebauungsplan wurde bezüglich der zulässigen Zeiten aktualisiert. Baufeldfreimachungen und Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

In den kleinen Erweiterungsbereichen der 2. Änderung gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan gibt es Gebäudebestand. Für die ehemalige Verkaufsstelle an der Grambower Chaussee wurde bereits ein Bauantrag (Nutzungsänderung und Erweiterung) gestellt. Hier ist folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten:

Zur Vermeidung des Eintritts von Zugriffsverboten nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungs- und Störungsverbot von wild lebenden Tieren der besonders geschützten und streng geschützten Arten, z. B. Schwalben, Fledermäuse und Hornissen), sind Gebäude (z. B. der alte Konsum) vor dem Abriss oder Umbau auf Lebensstätten dieser Tiere zu untersuchen. Werden diese Tiere oder deren Lebensstätten (Nester bzw. Sommer- oder Winterquartiere) angetroffen, ist die uNB umgehend zu verständigen. Vor Erteilung einer Ausnahme durch die uNB dürfen die Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden.

Für den Bau der inneren Erschließungsstraße ist der ruinöse Stall abzureißen und sind geschützte Bäume zu fällen. Dazu wurde ebenfalls eine Vermeidungsmaßnahme eingefügt. Vor Fällung der Bäume und vor Beginn des Abrisses von Gebäude ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen.

Im wasserrechtlichen Fachbeitrag wird festgestellt:

„Das auf den unversiegelten Flächen sowie Dach- und Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser versickert über die bedeckte Oberbodenschicht und trifft gereinigt auf den Grundwasserleiter. Die zu passierenden Bodenschichten reinigen das versickernde Regenwasser ausreichend, so dass nicht von einer Verunreinigung des Grundwassers ausgegangen wird. Beeinträchtigungen des WRRL-Grundwasserkörpers „Randow“ durch das geplante Vorhaben sind daher nicht zu erwarten.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das öffentliche Regenwassernetz in die Kleine Randow/Penkuner Seegraben abgeleitet. Auch diese Ressourcen bleiben dem WRRL Grundwasserkörper ODR_OF_3 (Randow) gereinigt erhalten. Die Berechnung ergab, dass eine Regenwasserbehandlung des relativ leicht verschmutzten Regenwassers seitens der Verkehrsflächen nicht erforderlich ist. Es wird nicht von einer Belastung des Fließgewässerkörpers RAND-0700 „Kleine Randow“ und des Fließgewässerkörpers RAND-0300 „Randow“ ausgegangen. Gemäß dem Vergleich der Gewässerpunkte Können die zu erwartenden Emissionen aus den Verkehrsflächen als dem Schutzbedürfnis des Gewässers angemessen erachtet werden. Weiter Maßnahmen sind nicht notwendig. Das Verschlechterungsverbot gemäß EEG-WRRL wird nicht berührt. Dem Zielerreichungsgebot wird entsprochen. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und hat keine Auswirkungen auf Überschwemmungsbereiche. Bestehende Wohnbebauung, öffentliche Sicherheit und Verkehr werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst.“

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahme 1 aus dem wasserrechtlichen Fachbeitrag einspricht der Festsetzung Nr. 6.

WBF2 Mit Folie unterlagerte Schotterflächen sind nutz in den durch die GRZ vorgegebenen Bereichen und Größenordnungen, also nur im Bereich der Baugrenze und im Rahmen der über die GRZ definierten Gebäudeüberbauung, zulässig.

6.5 Kennzeichnungen

6.5.1 Altlasten

Das Flurstück 49 wird als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehemaliger Stallanlagen für Rinderhaltung) im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

*Konkrete Anhaltspunkte auf eine unmittelbare Gefährdung für die Schutzgüter, die die Einleitung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen würden, liegen uns derzeit nicht vor.*¹

6.5.2 Kampfmittelgefahren

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 03.03.2020 hin: *„Nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.*

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 dann die Information des Munitionsbergungsdienstes.“

6.6 Hinweise

6.6.1 Windkraftanlagen

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Mecklenburgische Seenplatte weist als zuständige Genehmigungsbehörde für genehmigungsbedürftige Windkraftanlagen in seiner Stellungnahme vom 11.11.2021 auf das Vorhandensein von Bestandswindkraftanlagen im Umfeld von etwa 1.400 m hin.

6.6.2 Bodendenkmale

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

¹ Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 03.03.2020

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.6.3 Arbeitsschutz und technische Sicherheit

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 22.10.2021 hin:

- *„Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).*
- *Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 – „Bauarbeiten“ – zu berücksichtigen.*
- *Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.*
- *Bei Abbruch-, Sanierungs- oder Instandsetzungsarbeiten von Asbest und asbesthaltigen Materialien ist die Technische Regel für Gefahrstoffe (TRGS) 519 zu berücksichtigen.“*

6.6.4 Kampfmittelgefahren

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 23.11.2021 hin:

„Nach den hier vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.

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.“

6.6.5 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 03.03.2020 hin:
„Die Aufstellung 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.“

6.6.6 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 23.11.2021 hin:

„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. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

6.6.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 03.03.2020 hin:

- „2. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
- 3. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – 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 oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, die zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wie nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
- 4. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.“*

6.6.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 21.10.2021 auf Telekommunikationslinien in der Grambowener Chaussee und der Langen Straße hin. Auf dem bebauten Grundstück im Osten gibt es Hausanschlussleitungen.

„Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant. Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des B-Planes interessiert. ...

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert,

verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.

6.6.8 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 01.11.2021 auf Gasleitung, Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel im Bereich der Langen Straße und Niederspannungsstromkabel in der Grambower Chaussee hin. Auf dem bebauten Grundstück im Osten gibt es Hausanschlussleitungen.

„Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist gegebenenfalls eine Erweiterung der Stromversorgungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. ...

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.“

6.6.9 Trink- und Abwasserzweckverband

In der Stellungnahme vom 12.11.2021 gibt der Trink- und Abwasserzweckverband folgende technische Hinweise:

„... Die Erschließung muss durch einen Erschließungsträger erfolgen. Dieser muss sich rechtzeitig mit dem Zweckverband in Verbindung setzen, um die Anschlusspunkte an das trinkwassernetz abzustimmen.

Vor Beendigung der Baumaßnahmen sind alle neu verlegten Leitungen einzumessen. Die Bestandspläne sind dem Zweckverband in digitaler Form (DXF; DWG) und in Papierform zu übergeben. Die Kosten der Baumaßnahme übernimmt der Erschließungsträger. ...“

6.6.10 Vodafone GmbH

In der Stellungnahme vom 11.11.2021 gibt die Vodafone GmbH folgende technische Hinweise:

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.“

Krackow,

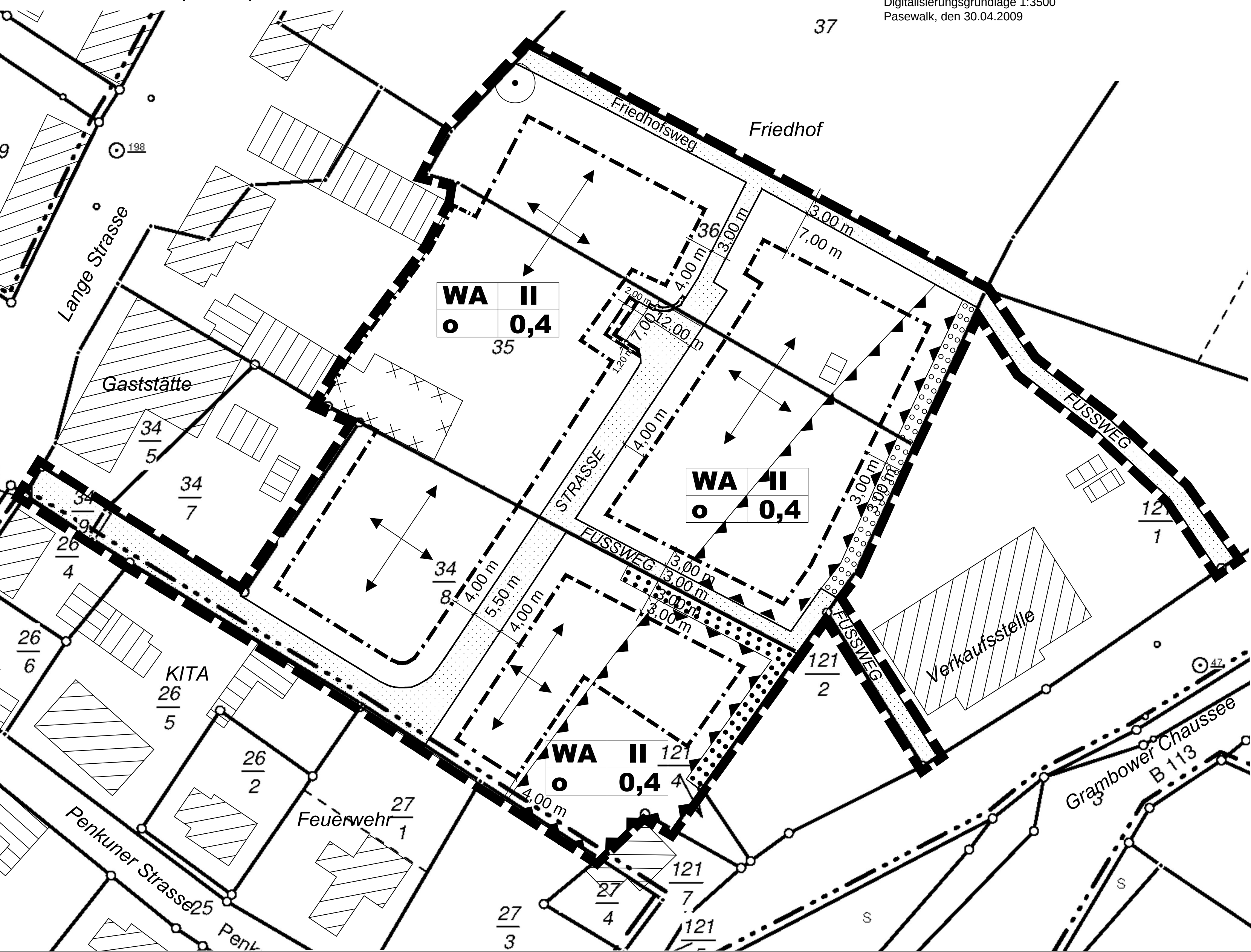
Der Bürgermeister

Siegel

SATZUNG DER GEMEINDE KRACKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 13a BauGB ALLGEMEINES WOHNGEBIET " HINTER DER FEUERWEHR"

Auf Grund des § 10 i.V.m. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GS M-V Gl. Nr. 2130-9) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Krackow vom 18.02.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Allgemeines Wohngebiet " Hinter der Feuerwehr" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (TeilB) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl.I S.1193) , in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503,613) in der derzeit gültigen Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18.April 2006 GS Meckl.- Vorpommern Gl. Nr. 2130-9

HINWEISE

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Nach § 34 LNatG ist es verboten, in der Zeit vom 15.03.-30.09. eines jeden Jahres Bäume, Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit ist außerhalb dieser Sperrzeit vom 31.10.-14.03. zu schaffen. Im Einzelfall ist auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten nach § 34 Abs. 5 des LNatG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Naturschutzbehörde über die Ausnahme.
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe, Altöl) sind entsprechend § 19 WHG und § 20 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen der Hinweis auf Altlastenverdacht bestätigen oder sollte es weitere Hinweise auf Altlastverdacht oder auf sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker- Randow abzustimmen .
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- Zur Verhinderung von ungewollten Durchgangsverkehren auf den Fußwegen sind bei der weiteren Straßenplanung Poller einzusetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Firstrichtung der Hauptgebäude	

VERKEHRSFLÄCHE		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	

Planungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB
---	--	-------------------------------

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Erhaltung: Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		

SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 9 Abs.7 BauGB
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
	Mit Fahrrecht zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche,für deren Boden Altlastverdacht besteht	§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		51/1	Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze			Bemassung in m
Nutzungsschablone			
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse		Bestandsgebäude - Hauptnutzung
Bauweise	Grundflächenzahl		Bestandsgebäude - Nebennutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Für die Gebäude ist nur eine maximale Traufhöhe (Schnittlinie der Oberfläche von Außenwand und Dachdeckung) von 4,10 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt vor Mitte des Hauses zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. § 22 BauNVO
- 2.2 Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig.
- 2.3 Es ist nur eine Wohnbebauung einreihig zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 2.4 Das Überbauen der Flächen zwischen der Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Garagen, Carports und Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Größe der Baugrundstücke § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich müssen mindestens 800 m² betragen.
- Je Einzelhaus sind nur eine Wohnung, zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig. § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB
- Mit Fahrrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB
Auf den mit Fahrrechten zu belastenden Flächen besteht Fahrrecht (Fahrzeug-Überhang) zu Gunsten der Versorgungsunternehmen für die Abfallentsorgung .
- Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Unverschmutztes Regenwasser (z.B von Freiflächen und der Dachentwässerung) ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und zu verwerten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
- 7.1 Erhaltungsgebot : Der vorhandene Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Büsche und Laubbäume sind entsprechend der in der Begründung empfohlenen Gehölzarten nachzupflanzen.
- 7.2 Anpflanzgebot: Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Blütensträuchern anzupflanzen. Abstand der Hecke von der Grundstücksgrenze 1,50 m, Abstand in der Reihe 1m. Empfohlene Gehölzarten siehe Begründung.
- Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
- 8.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sind zur Minderung der Schalleinwirkung die Außenbauteile (Wände , Decken, Fenster, Dächer, etc.) von Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämm- Maßen auszubilden:

Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I bis 55	erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB(A)	30

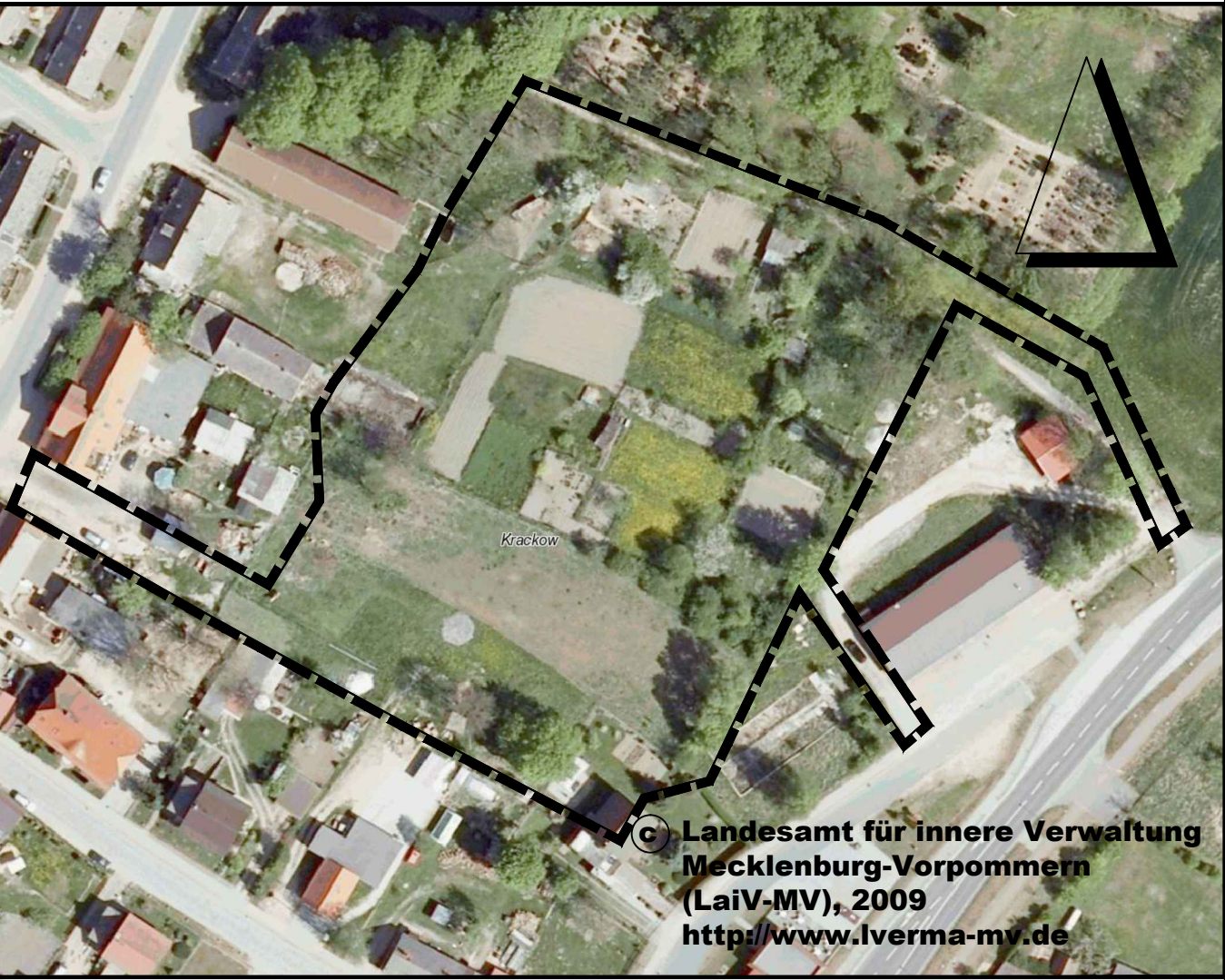
Schlafzimmer sind zur Bundesstraßen abgewandten Seite zu orientieren.

9.0 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V

- Dächer
- 9.1.1. Die Hauptdächer sind nur als Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.
- 9.1.2 Für die Dächer ist nur eine harte Dacheindeckung zulässig.
- Einfriedigungen
- Einfriedigungen sind erst in einem Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten
- 9.3.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Bereiche, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind.
- 9.3.2 Verstöße gegen die Bauvorschriften Nr. 9.1 und 9.2 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO geahndet werden.
- 9.3.3 Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer abweichend von der örtlichen Bauvorschrift - 9.1.1 das Hauptdach als Flachdach oder Pultdach herstellt, - 9.1.2 das Hauptdach mit Reet oder einer bituminösen Bedachung deckt, - 9.2 die Einfriedung in einem kleiner als 1,00 m Abstand zur Straße errichtet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.05.2009. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB vereinfacht ohne Umweltprüfung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Krackow, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Krackow, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Krackow hat am 03.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Allgemeines Wohngebiet " Hinter der Feuerwehr" mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Krackow, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Allgemeines Wohngebiet " Hinter der Feuerwehr", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 23.09.2009 bis zum 28.10.2009 während der Dienstzeiten des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Krackow, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lage-richtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, Siegel Unterschrift Leiter Katasteramt
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Krackow, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Allgemeines Wohngebiet " Hinter der Feuerwehr" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.02.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.02.2010 gebilligt.
Krackow, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hier-mit ausgestellt.
Krackow, Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt
Krackow....., Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungbehörde vom , AZ: bestätigt.
Krackow, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205, in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Krackow, Bürgermeister



GEMEINDE KRACKOW Landkreis Uecker-Randow

Bebauungsplan der Innenentwicklung Allgemeines Wohngebiet " Hinter der Feuerwehr"

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Krackow, vertreten durch Amt Löcknitz-Penkun Chausseestraße 30 17321 Löcknitz		AUFTRAGNEHMER:  A & S GmbH Neubrandenburg architekten - stadtplaner - beratende ingenieure August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215	
Maßstab:			
Architekt:		Dipl.-Ing. Marita Klohs	
Phase: SATZUNG		Datum: 18.02.2010	
Projektnummer \ Pfad:		2009B044/30/DWG/Satzung	