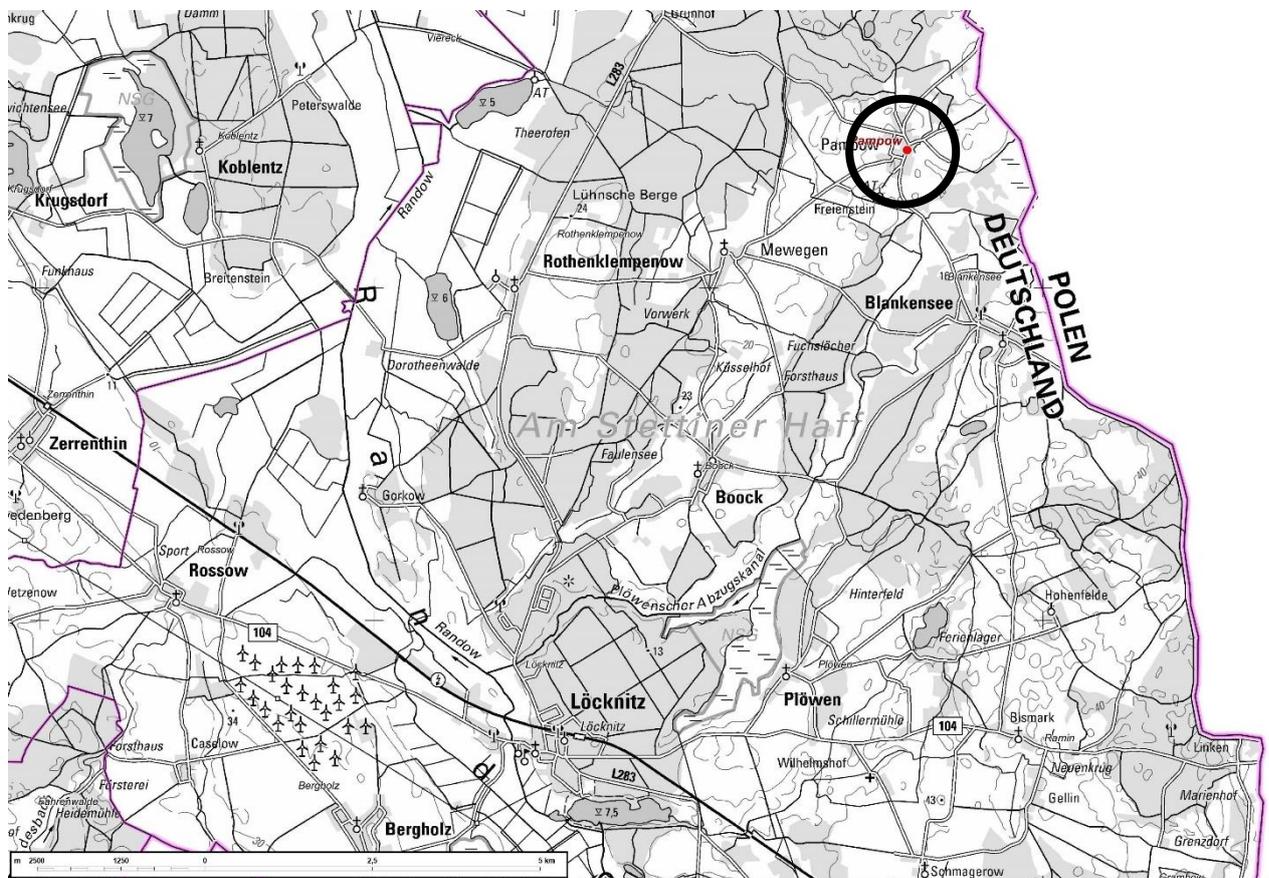


Gemeinde Blankensee
Amt Löcknitz-Penkun
Landkreis Vorpommern-Greifswald

Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow"



GeoPortal.MV, 08.07.2020

Entwurf

Begründung

Stand: 15.07.2020, zuletzt geändert am 06.08.2020 nach Beschlussfassung

Gemeinde Blankensee

Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow"

Begründung

Träger des Planverfahrens	Gemeinde Blankensee Bürgermeister, Herr Müller über Amt Löcknitz-Penkun Chausseestraße 30 17321 Löcknitz Tel.: 039754 50138 Fax: 039754 50200 Herr Stahl, Bauamtsleiter kstahl@loecknitz-online.de Frau Wagner dwagner@loecknitz-online.de
Bauleitplanung:	stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun freier Architekt und Stadtplaner Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg Tel.: 0395 363171-52 Herr Braun braun@stadtbauarchitekten-nb.de
Stand:	15.07.2020, zuletzt geändert am 06.08.2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Einführung	5
1.2 Verfahren	5
1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
1.2.2 Aufstellungsbeschluss	5
1.3 Kartengrundlage	6
1.4 Rechtsgrundlagen	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	7
3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	9
3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V)	9
3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP)	9
3.3 Weitere überregionale Ziele	9
3.4 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde....	9
3.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	10
4. Bestandsanalyse	11
4.1 Angaben zur Gemeinde/ Lage im Raum	11
4.2 Lage des Plangebietes im Ort	11
4.3 Baugrund, Bodenverunreinigungen	11
5. Umweltrechtliche Belange	12
5.1 Vorhandene Bestandsstrukturen	12
5.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	13
5.3 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse	13
6. Planerische Zielsetzungen, Nutzungskonzept, Eigenentwicklung	16
7. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung	18
7.1 Verkehrliche Erschließung	18
7.2 Medien	18

8.	Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	19
8.1	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	19
8.2	Bodenschutz	19
8.3	Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
8.4	Immissionen.....	19
9.	Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	20
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB].....	20
9.2	Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	20
9.3	Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	20
9.4	Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB].....	21
9.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].....	21
9.6	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	22
9.7	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	22
9.8	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	23
	9.8.1 Bodendenkmalpflege	23
	9.8.2 Bau- und Kunstdenkmale	23
	9.8.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen	23
10.	Weitere Hinweise	24
10.1	Altlasten und Bodenschutz	24
10.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	24
10.3	Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau	25
10.4	Denkmalpflege.....	25
10.5	Straßenverkehrswesen	26
10.6	Bautechnischer Brandschutz	26
10.7	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	26
10.8	Kampfmittel	27
10.9	Wasserwirtschaft.....	27
10.10	Waldabstand	27
10.11	Schallschutz während der Bauphase	27

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Die Gemeinde Blankensee beabsichtigt, auf den Flurstücken 155, 157 und 158 der Flur 102 in der Gemarkung Pampow Baurecht für Einfamilienhäuser und ein generationsübergreifendes Wohnprojekt zu schaffen.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ein gegenwärtig unbebautes Grundstück, welches erneut einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll (Wiedernutzbarmachung ehemals bereits bebauter Wohngrundstücke).

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den OT Pampow. Die Fläche soll effektiv genutzt werden und harmonisch in den Ortszusammenhang integriert werden. Die Vorhaben werden zur Ortsbildverbesserung beitragen. Es ist ein Bebauungsplan erforderlich, weil die Gemeinde über die bestehende Satzung hinaus weiterführende planungsrechtliche Regelungen trifft.

Die Planfläche ist erschlossen. Sie war bereits bebaut. Nach dem Abriss eines Mehrfamilienhauses soll dieser integrierte Standort wieder genutzt werden.

1.2 Verfahren

1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnungsneubau im OT Pampow“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs 1 Nr.1 aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen. Weitere mit zu berechnende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, gibt es nicht.

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes Nr. 1 wird mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung können 0,6 erreicht werden. Die Wohnbaufläche wird ca. 8.000 m² betragen. $8.000 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.800 \text{ m}^2$.

1.2.2 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankensee hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.05.2020 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow" der Gemeinde Blankensee beschlossen.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Auszug aus dem GeoPortal M-V mit Stand von 04/2020.

1.4 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow" der Gemeinde Blankensee sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Blankensee**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohnungsneubau im OT Pampow" der Gemeinde Blankensee besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- im Norden: durch die vorhandene Bebauung
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten: durch die Straße nach Blankensee
- im Westen: durch die verlängerte Dorfstraße

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Pampow in der Flur 102 die Flurstücke 155, 157 und 158. Die Größe umfasst 0,95 ha.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Für die geplante Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als eine notwendige Voraussetzung erforderlich.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit

entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ein gegenwärtig unbebautes Grundstück, welches erneut einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, Wohnungsneubau in Pampow zu realisieren. Die Gemeinde kann für die Ansiedlung Flächen bereitstellen. Es sollen Einfamilienhäuser und ein generationsübergreifendes Wohnprojekt ermöglicht werden. Ein geordneter städtebaulicher Zusammenhang zur Nachbarschaft wird hergestellt.

Gemäß § 13 a BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren, da es sich hierbei um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt.

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für erneute Bebauung der Fläche für kleinteiligen Wohnungsbau.

3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Der Bereich der Gemeinde Blankensee, insbesondere der Planungsbereich, wird in der Karte zum Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP)

Die Gemeinde Blankensee gehört zur Regionalen Planungsregion Vorpommern. Die Darstellungen in der Karte des RREP VP zeigen für den Planungsbereich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsgebiet auf.

Beim Wohnungsbau ist der „zentralörtliche Status“ wichtig. Die Gemeinde Blankensee nimmt diese Rolle nicht ein. Sie gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Löcknitz. Die Wohnflächenentwicklung bezieht sich auf die Eigenentwicklung der Gemeinde. Dazu wird im Punkt 5 ausgeführt. Der Planungsbereich ist als Innenbereichsfläche bereits festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Bebauungsplan eine weitergehende Regelung für diesen Standort zu treffen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist seit dem 15.06.2011 (GVOBI Nr. 10/2011 S. 362) rechtsgültig.

3.3 Weitere überregionale Ziele

Die Gemeinde befindet sich im Einzugsbereich der Metropolregion Szczecin, die sich als solche im Aufbau befindet und den Grenzraum auf deutscher Seite einbezieht.

In Mecklenburg-Vorpommern hat die Landesplanung die besondere raumordnerische Kategorie des Ländlichen Gestaltungsraumes – LGR eingeführt. Dieser betrifft auch einen Bereich, der unmittelbar nördlich an das Gemeindegebiet angrenzt. Diese Räume sind in der Entwicklung besonders zu unterstützen.

Für die Baulandentwicklung gilt die Zielsetzung, erschlossene Flächen innerhalb von Ortslagen zu nutzen, so genannte Innenentwicklungspotenziale zu entwickeln.

Die Landesregierung widmet sich im Konzept „Zukunft Wohnen“ der Stärkung des Wohnungsneubaus.

3.4 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde

Flächennutzungsplan

Zur Erlangung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich. Er muss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und kann im Bezug zu diesem als „vorzeitiger Bebauungsplan“ aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert wird (§8 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde hat keinen Flächennutzungsplan (FNP). Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Klarstellungssatzung mit Ergänzungen Pampow

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich innerhalb der rechtsgültigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen Pampow.

Baurecht ist grundsätzlich gegeben. Die Gemeinde regelt mit dem Bebauungsplan weitere Sachverhalte, die über den § 34 hinausgehen.

Zielsetzung der Gemeinde

Die Ortsteile sollen baulich harmonisch weiterentwickelt werden. Es sollen Familien Möglichkeiten des Neubaus selbstgenutzter Einfamilienhäuser geboten werden und ebenso soll mit Wohnangeboten auf den veränderten Bedarf für ältere Bürger reagiert werden. Beide Formen beachten die Anforderungen des demografischen Wandels, indem auf die Abwanderung und das Älter werden der Bevölkerung im Rahmen der Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde eingegangen wird. Bestehende stabile soziale Strukturen sollen erhalten bleiben in einem lebendigen Dorf.

3.5 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Blankensee wird die Planung beim Landkreis Vorpommern Greifswald mit Bitte um Weiterleitung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern anzeigen.

Mit Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme wird die Begründung ergänzt.

4. Bestandsanalyse

4.1 Angaben zur Gemeinde/ Lage im Raum

Die Gemeinde Blankensee besitzt drei Ortsteile: Pampow, Blankensee und Freienstein. Die Gemeinde hat 543 Einwohner (Stand Dezember 2019). Sie wird verwaltet durch das Amt Löcknitz-Penkun.

Sie liegt im äußersten Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern und grenzt an die Republik Polen direkt an.

Der Ortsteil Pampow liegt 13 km nordöstlich von Löcknitz (Grundzentrum), 23 km von Pasewalk (Mittelzentrum) und den Oberzentren Neubrandenburg (80km) und Greifswald (Kreisstadt, 110 km) entfernt. Die Metropole Szczecin befindet sich in nur 20 km Luftlinie entfernt.

Die überregionale Erschließung ist über die Bundesstraße B 104 in 10 km Entfernung gegeben. Die Landesstraße L 283 ist 5 km entfernt. Der nächste Bahnhof (Regionalbahn) befindet sich in Löcknitz. Der Planbereich grenzt an den Naturpark Am Stettiner Haff

4.2 Lage des Plangebietes im Ort

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortes Pampow. Zur genauen Eingrenzung siehe Punkt 1.6.

4.3 Baugrund, Bodenverunreinigungen

Baugrund

Der Baugrund ist tragfähig. Es wird für die Errichtung von Gebäuden ein bereits ehemals bebauter Standort genutzt.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

5. Umweltrechtliche Belange

5.1 Vorhandene Bestandsstrukturen

Allgemeine Angaben zum Plangebiet

Flächen im Umfeld sind v.a. durch die Siedlungsnutzung geprägt. Im Süden grenzt der Feldsaum an.

Der Standort liegt bei einer Höhe von ca. 28 m ü. NHN. Nach Südosten fällt das Gelände leicht auf ca. 27 m ü. NHN ab, nach Nordwest steigt es auf ca. 30 m ü. NHN (Normalhöhennull) an.

Gegenwärtige Nutzungen

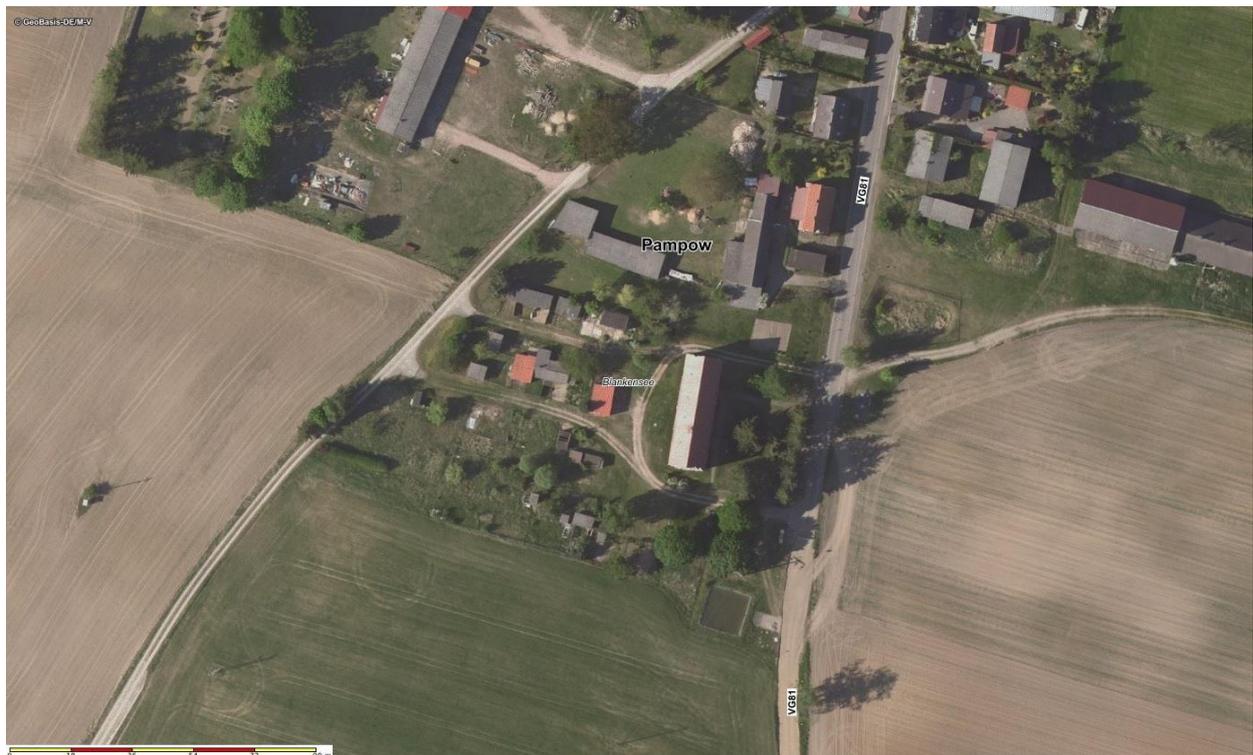
Das Plangebiet war mit einer mehrgeschossigen Wohnbauzeile und umfangreichen Nebenanlagen, wie Garagen, Schuppen, Hofbefestigung, Gartenlauben usw., bebaut. Dieser gesamte Bestand ist abgetragen worden. Die technische Infrastruktur ist vorhanden.

Nachbarschaftliche Belange

Hinsichtlich von Immissionen gibt es keine Beeinträchtigungen.

Historische Situation

Das Luftbild zeigt die Situation vor dem Abriss



GeoPortal MV, gaia-mv.de, Juli 2020, Bildflugdatum:1.07.2012

5.2 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Der Planbereich ist beräumt.

Durch die Errichtung von Einfamilienhäusern und ein generationsübergreifendes Wohnprojekt wird der Planbereich effektiv und Flächen schonend genutzt. Die Größe der Bauflächen ist gering.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten. Die Versiegelung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beschränkt. Das Grundstück wird ortsüblich bepflanzt. Schützenswerte Biotope und Landschaftsbestandteile werden nicht berührt bzw. es sind keine in der Nachbarschaft vorhanden.

5.3 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem vorhandenen Siedlungsgebiet und ist von bestehender Bebauung/ baulicher Nutzung umgeben.

Nach dem vor kürzerer Zeit erfolgten Abriss eines Mehrfamilienhauses als Geschosswohnungsbau soll nunmehr eine Reaktivierung für eine Wohnnutzung entsprechend der Umgebung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Dies erfolgt gemäß den Vorgaben des §1 Abs.5 BauGB: *„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

Es ist geplant, die ca. 0,95 ha große aktuelle Brachfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 zu erschließen. Die Gebäude sind eingeschossig geplant.

Abrisse sind nicht erforderlich.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen in m ²
Wohngebiet (davon maximale Versiegelung 60% möglich)	8.153 m ²
Grünfläche	343 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	221 m ²
Wasserfläche	150 m ²
Verkehrsflächen	597 m ²
Gesamtfläche	9.464 m ²

Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Es ist Teil des Siedlungskörpers von Pampow, einer historischen Dorfanlage, die stetig ergänzt wurde.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Mensch-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben liegt im bebauten Gebiet.

Die Nachbarschaft weist sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauform gleichartige Bestandssituationen auf. Es ist dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

Wenn die Gebäudeplanungen ortsbildgerecht erfolgt, hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die bestehende Wohn- und Erholungsfunktion.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Innenbereichsplanung

Wird ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, sind keine Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich. Jedoch sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Einzelbäume befinden sich nach erster Betrachtung nicht auf der Baufläche. Daher sind Ersatzpflanzungen nach Baumschutzkompensationserlass nicht erforderlich.

Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den üppigen Gehölzbestand im Ort sowie die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Es besteht eine gute Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungsfunktion, Luftaustauschfunktion. Die Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion.

Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Bestand/Konflikt

Das Plangebiet ist bereits als Wohngrundstück genutzt worden.

Es sind Versiegelungen geplant. Diese werden auf das Minimum reduziert und wasserdurchlässig hergestellt. Somit sind Auswirkungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen nicht zu erwarten.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

Relief-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben hat keine Reliefveränderungen zur Folge.

Landschaftsbild

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt.

Die Planung erfolgt in einem historisch über längere Zeit hinweg entstandenem Siedlungsbestandteil.

Die Planung lässt maximal eingeschossige Gebäude zu. Die Gebäude werden sich höhe – und lagemäßig auf Ebene der vorhandenen Bebauung befinden und den Siedlungsbereich ergänzen. Die Bebauung wird seitens der Landschaft nicht als Fremdkörper wahrnehmbar sein. Ein Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Fauna-Bestand/Konflikt

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Im Plangebiet befinden sich keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse oder Höhlenbrüter. Gebäude werden auf Grund der Planung nicht abgetragen.

6. Planerische Zielsetzungen, Nutzungskonzept, Eigenentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im Süden der Ortslage Pampow geschaffen.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes soll entsprechend der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Einfügung in die gebaute Struktur des Ortes
- die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes,

Nutzungs- und Bebauungskonzept

Die Gemeinde selbst ist Eigentümer der Fläche. Sie stellt den Bebauungsplan auf, um die Baulandverwendung zu steuern, was ansonsten im Rahmen der Bestandsentwicklung nicht möglich ist.

Zielgruppen für dieses Vorhaben sind Familien, darunter auch Angebote für Rückkehrer und für ältere Bürger für den Eigenbedarf der Gemeinde.

Es soll die dörfliche Gemeinschaft stabilisiert werden. Es sind drei bis vier Parzellen für Einfamilienhäuser geplant. Es sind etwa vier Wohneinheiten für Wohnformen für ältere Bürger geplant. Es handelt sich um einen Rückbaustandort der erschlossen ist.

Das Plangebiet gliedert sich in Baufelder.

- Baufeld 1 und 3 an der verlängerten Dorfstraße
Hier soll eine kleinteilige Wohnform ermöglicht werden.
- Baufeld 2, an der Straße nach Blankensee
Hier soll die Errichtung von einigen Einfamilienhäuser ermöglicht werden.

Eigenentwicklung

Zu den gemeindlichen Zielsetzungen zählt die Aufrechterhaltung der vorhandenen Strukturen des dörflichen Gemeinschaftslebens. Das betrifft die Daseinsvorsorge und die ehrenamtlich getragenen Aktivitäten. Blankensee kann dabei auf eine vergleichsweise sehr erfolgreiche Geschichte der letzten Jahrzehnte zurückblicken.

Die Stabilisierung der Einwohnerzahl ist die Basis zur Fortsetzung dieses Prozesses.

Die Gemeinde ist um eine harmonische Entwicklung aller Ortsteile bemüht. Die bauliche Ergänzung richtet sich dabei auf Pampow und Blankensee. Für beide Orte gibt es eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Gemeinde kann dabei nur die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen in Bezug auf Nutzung für den Neubau steuern. Die Verfügbarkeit der Potenziale ist also eingegrenzt.

Für den Planbereich besteht Baurecht innerhalb der rechtsgültigen Satzung. Die Gemeinde will darüberhinausgehende Regelungen treffen, die die Bebauung grundsätzlich regeln.

Es soll kurz auf die Eigenentwicklung eingegangen werden. Die Gemeinde folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Bedarf aus der Eigenentwicklung, also der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Einwohnerschaft.

In der Gemeinde leben 543 Einwohner (31.12.2019). Daraus ergibt sich eine rechnerische Haushaltsanzahl (1,8 Personen pro Haushalt) von 302 Haushalten. Mit dem Ansatz von 5%-er Eigenentwicklung ergibt sich eine Zahl von 15 Wohneinheiten.

Die Lückenstandorte in der Ortslage sind entweder bereits genutzt worden oder stehen in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde hat vor einigen Jahren eine Klarstellungssatzung mit Ergänzung aufgestellt. Der Innenbereich ist stabil entwickelt. Die Arrondierungsflächen sind nicht mehr verfügbar.

Die Gemeinde beabsichtigt für eine stabile Entwicklung und Steuerung der Nachfragen eigene Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Daraus resultiert dieses Verfahren, um die angenommene Größenordnung an Baugrundstücken teilweise in Pampow realisieren zu können.

Angenommen werden für den Bebauungsplan etwa 8 - 9 Wohneinheiten. Hierin enthalten sind 4 - 5 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und 4 in speziellen Wohnformen.

7. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Für den Verkehr ist das Gebiet erschlossen. Es liegen zwei öffentliche Straßen an.

Innere Erschließung und Feuerwehrezufahrt

Ausgehend von den öffentlichen Straßen wird die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet. Die hinterliegenden Grundstücke werden durch einen neuen Verbindungsweg erschlossen.

Innerhalb des Plangebiets wird die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Amtsblatt M-V 2006 S. 597 Anhang E und Berichtigung S. 874 Nr. 4) beachtet bzw. eingehalten. Weitere Aussagen werden im zu erarbeitenden Brandschutzkonzept getroffen.

7.2 Medien

Wasserver- und Entsorgung

Eine Erschließung für Wasserversorgung und Wasserentsorgung ist für das Plangebiet gegeben.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) zu versickern.

Gasversorgung

Gasversorgung liegt nicht an.

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist stabil abgesichert.

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Die Ausführungen werden im Zuge der Beteiligung ergänzt.

Brandschutz

Die öffentlich-rechtliche Erschließung wird durch die Straßen vorgesehen. Ein Feuerlöschteich befindet sich im Geltungsbereich.

8. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

8.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Etwaige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bebauung auf diesem Standort wird das Ortsbild abrunden. Der erfolgte Rückbau hat das Landschaftsbild verbessert.

8.2 Bodenschutz

Die Nutzung einer erschlossenen Fläche führt zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bzw. neuer Flächenversiegelung.

8.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Darauf wird im Punkt 5 eingegangen.

8.4 Immissionen

Durch die Gegebenheiten der Nachbarschaft, Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen, für die auch keine Veränderungen zu erwarten sind, sind keine Geruchs-, Lärm- oder andere Belästigungen abzusehen.

9. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Baufelder 1 - 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Damit wird die zulässige Höchstzahl gemäß BauNVO angesetzt.

9.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

In den Baufeldern 1- 3 wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 92).

Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an der historischen kleinteiligen Bebauung der Ortslage Pampow.

9.3 Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (Nutzungsschablone).

Baulinien/Baugrenzen

Es wird eine Baulinie in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Bauflucht entlang der Straße nach Blankensee wird festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen Ortsbild entsprochen.

Es werden Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im BF 2 sind außerhalb des Baufeldes zwischen der Baulinie und der östlichen Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

9.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

verkehrsberuhigter Bereich

Am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

9.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen einzelner Individuen streng geschützter Arten (Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 39 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der zu fällende Altbaumbestand ist direkt vor Fällung / Abbruch (1-3 Tage) durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von besetzten Niststätten zu untersuchen. Erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb des v. g. Zeitraumes, d. h. zwischen dem 1. März und 30. September, ist im Vorfeld eine Kontrolle des Baufeldes auf eventuell brütende Vogelarten oder auf eine Besiedelung bzw. Nutzungsspuren von Fledermäusen von einem anerkannten Gutachter durchzuführen. Ggf. ist eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG vom Vorhabenträger zu beantragen.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Im allgemeinen Wohngebiet ist in Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den zu bebauenden Grundstücken der Baufelder BF1 - BF3 pro 100m² neu versiegelter Fläche jeweils ein Laubbaum einheimischer, standortgerechter Baumarten, Stammumfang 12-14 cm in 130 cm Stammhöhe oder ein Obstbaum, Hochstamm, standortgerechte Kernobstarten, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M2 Innerhalb des Baufeldes BF2 befinden sich gesetzlich geschützte Bäume. Bei einer Fällung sollte nach § 18 NatSchAG M-V eine entsprechende Ausgleichspflanzung mit einheimischen und standortgerechten Bäumen erfolgen. Die Baumart und der Ort der Ausgleichsmaßnahme sind vor der geplanten Fällung mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.

9.6 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Heckenpflanzung

Die Gemeinde veranlasst die Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Obstgehölzen entlang des verkehrsberuhigten Bereiches an der südlichen Grundstücksgrenze (Breite der Hecke 2 m). Die Pflanzung erfolgt vor Errichtung der Wohngebäude (= vor-gezogene Ausgleichsmaßnahme). Es ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

9.7 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit den Festsetzungen sollen ein geordneter, einheitlicher und gestalterischer Charakter des baulichen Ensembles einerseits und die harmonische Einfügung in den Bebauungszusammenhang andererseits gesichert werden.

Sockelhöhe

Es ist nur eine Sockelhöhe von max. 1,00 m über dem vorhandenen dazugehörigen Straßenabschnitt zulässig.

Dächer und Dachdeckung

Die Hauptdächer im Baufeld 1 und 3 sind nur als Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Die Hauptdächer im Baufeld 2 sind nur als steile Dächer mit einer Dachneigung von 40° - 48° zulässig.

Für die Dächer der Hauptgebäude ist nur eine harte Dacheindeckung aus Dachsteinen oder Ziegeln in den Farben anthrazit, rot, rotbraun bis braun zulässig.

PVA Photovoltaik - Anlagen auf Dächern

Es können Solaranlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anlage als zusammenhängende, klar rechteckig geometrische Fläche ausgebildet wird und die Dachfläche nicht überragt.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecken, Maschendrahtzäunen mit Hecken, Stabgitterzäune in der Höhe von 1,20 m zu errichten.

9.8 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

9.8.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin

9.8.2 Bau- und Kunstdenkmale

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind keine Baudenkmale entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald bekannt.

9.8.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

10. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden/ wurden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

10.1 Altlasten und Bodenschutz

Es sind keine Verdachtsflächen bekannt.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

10.3 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 5 KrW-/AbfG) oder, soweit eine Verwendung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 10 KrW-/AbfG).

10.4 Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

10.5 Straßenverkehrswesen

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

10.6 Bautechnischer Brandschutz

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Außerhalb bereits im Bestand vorhandener Gebäudeabstände zu Erschließungswegen und Löschwasserentnahmen sind keine Baukörper vorgesehen.

10.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

10.8 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

10.9 Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

10.10 Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von 30.m zum Wald einzuhalten (gem §20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)). In der Nachbarschaft gibt es keinen Wald.

10.11 Schallschutz während der Bauphase

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 in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.