



Gemeinde Steinhagen

Landkreis Vorpommern-Rügen
Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“

für den Bereich nordöstlich der Kreuzung der Bundesstraße 194 mit dem Birkenweg in Negast, begrenzt durch die Bundesstraße 194 im Westen, durch das Grundstück der Physiotherapie am Postweg (Flurstück 108/20) im Norden, durch vorhandene Wohnbebauung im Gebiet „Wendorfer Weg“ im Osten und den Birkenweg im Süden, umfassend die Flurstücke 74/1, 108/36 und 69/18 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Negast

Steinhagen, Februar 2017



Dietmar Eifler
Bürgermeister

Dietmar Eifler
18.04.2017

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“

für den Bereich nordöstlich der Kreuzung der Bundesstraße 194 mit dem Birkenweg in Negast, begrenzt durch die Bundesstraße 194 im Westen, durch das Grundstück der Physiotherapie am Postweg (Flurstück 108/20) im Norden, durch vorhandene Wohnbebauung im Gebiet „Wendorfer Weg“ im Osten und den Birkenweg im Süden, umfassend die Flurstücke 74/1, 108/36 und 69/18 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Negast

Inhalt:	Seite
I. Lage und Charakteristik des Plangebiets	3
II. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
IV. Grünordnerische Belange	6
V. Planungsinhalte	6
VI. Immissionen	10
VII. Artenschutz	12
VIII. Flächenbilanz	13
IX. Auswirkungen der Planung	13
X. Maßnahmen zur Bodenordnung und Planrealisierung	14
XI. Hinweise zur Umsetzung der Planung	14

Verfasser

Bauleitplanung:  **TUV NORD**
Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: urueckwart@tuev-nord.de

Verfasser

Potenzialanalyse Artenschutz:

Planung für alternative Umwelt
GmbH
Dr. André Bönsel
Vasenbusch 3
18337 Marlow, OT Gresenhorst

TEL: (038224) 44 021
FAX: (038224) 44 016
E-MAIL: INFO@PFAU-LANDSCHAFTSPLANUNG.DE

I. Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Negast, im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 194 mit dem Birkenweg. Auf der gegenüberliegenden Seite der B 194 wurde vor einigen Jahren ein Einzelhandelsdiscount-Markt mit der dazugehörigen Stellplatzanlage errichtet.

Südlich des Plangebietes, auf der anderen Seite des Birkenweges, befindet sich die Uwe-Brauns-Halle mit der Freiwilligen Feuerwehr, einem Feuerlöschteich und der dazugehörigen Stellplatzanlage. Dieses Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Steinhagen. Im Osten grenzt die vorhandene Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Wendorfer Weg“ an. Im Norden wird das Plangebiet durch das Grundstück mit Wohnbebauung und eine Physiotherapiepraxis am Postweg sowie teilweise bebaute Flächen des Flurstücks 69/18 begrenzt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit unbebaut und stellen sich als brach liegende Grünfläche dar. Im Südwesten des Flurstücks 108/36 ist eine Strauchgruppe vorhanden.

II. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Steinhagen strebt seit langer Zeit eine städtebaulich geordnete Neugestaltung des Areals an und beabsichtigt die Bebauung des direkt an der Bundesstraße liegenden Grundstücks 108/36. Ziel ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen, die im Erdgeschoss Räume für Dienstleistungsbetriebe, Praxen, kleinere Einzelhandelsbetriebe u. ä. im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der in Negast ansässigen Bevölkerung beherbergen. Das obere Geschoss soll Wohnungen enthalten, wobei neben klassischen Wohnungen auch alternative Wohnformen, wie z. B. Wohngemeinschaften für Senioren denkbar und wünschenswert sind.

In Ergänzung zu der im Zentrum des Ortes vorhandenen und noch geplanten Bebauung ist es das Ziel der Gemeinde Steinhagen, eine öffentlich zugängliche und ansprechend gestaltete Grünfläche zu entwickeln. So kann den Bewohnern der neu geplanten Bebauung und der sonstigen umliegenden Wohnhäuser Gelegenheit zum wohnortnahen Aufenthalt im Freien gegeben werden. Gleichzeitig wird – analog dem Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite des Birkenweges, auf dem sich ein Lärmschutzwall und Grünflächen befinden, – eine Grünfläche mit Pufferfunktion zwischen der straßenbegleitenden Bebauung an der Bundesstraße und der Wohnbebauung im Wohngebiet „Wendorfer Weg“ geschaffen.

Das Flurstück 108/36 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 und ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze“ festgesetzt. Eine Bebauung, wie von der Gemeinde gewünscht, ist damit derzeit nicht zulässig. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 ursprünglich beabsichtigte Errichtung eines Parkplatzes in diesem Bereich ist nicht mehr erforderlich und daher nicht mehr Gegenstand der Planung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18.1 wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 liegende Flurstück 108/36 mit überplant. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 18.1 gelten dann dessen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der in Negast vorhandenen Bebauung im Sinne der Innenentwicklung. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind hier gegeben. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf

Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes ist Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bundesstraße 194 sowie zu den Stellplatzanlagen der Uwe-Brauns-Halle und des gegenüberliegenden Einzelhandelsmarktes waren Untersuchungen zur Immissionsbelastung durchzuführen. Die sich aus der Schalluntersuchung ergebenden erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung – PlanZV - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung (LBauO M-V)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590), berichtigt am 20.01.2016 (GVObI. M-V S. 28/29),
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 436).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem 2016.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern RREP VP (Stand: August 2010) konkretisiert die Ziele der Raumordnung. Der Ort Negast erfüllt keine eigene zentralörtliche Funktion, befindet sich jedoch im Stadt-Umland-Raum von Stralsund. Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.

Gemäß RREP sind in den Stadt – Umland – Räumen Greifswald und Stralsund ausreichend Siedlungsflächenreserven vorhanden, um ggf. auch im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden den Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2020 zu erfüllen. Die Ausweisung neuer Flächen zusätzlich zu den bauleitplanerisch gesicherten ist gemäß RREP VP in diesem Zeitraum in der Regel nicht erforderlich.

Damit befindet sich der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Das Flurstück 108/36 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Steinhagen und ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, mit der Zweckbestimmung Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze. Grundsätzlich dient der Bebauungsplan Nr. 18.1 der Nachverdichtung der vorhandenen Ortslage von Negast im Sinne der Innenentwicklung.

Negast liegt direkt an der Bundesstraße 194. Der parallel zur Bundesstraße verlaufende Radweg wird im RREP VP als Teil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes ausgewiesen.

Negast liegt weiterhin in einem Tourismusentwicklungsraum. Der nah gelegene Borgwallsee gehört zu einem Naturschutzgebiet und ist im RREP VP als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nur zum Teil gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bisheriges und geplantes Verfahren:

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein "beschleunigtes Verfahren" eingeführt. Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebiets "nach innen", zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt, dass insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 15 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 1.005 m².
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Um-

weltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Der Gemeinde Steinhagen sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde abgesehen. Stattdessen erhielt die Öffentlichkeit vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 22.08.2016 bis zum 02.09.2016 Gelegenheit, sich im Amt Niepars anhand eines Vorentwurfs über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 12.10.2016 bis zum 14.11.2016 eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchgeführt werden. Dies wird durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.09.2016 bis zum 04.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 04.10.2016 ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen, stellt den betroffenen Bereich als Wohnbauflächen dar. In einem Teilbereich, der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, wird dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen werden beachtet.

IV. Grünordnerische Belange

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.

V. Planungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung – und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans – werden die Baugebiete als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ziel ist in erster Linie die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern.

Daher sind folgende Nutzungen in den Baugebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens und ihres Flächenbedarfes störend auf die Wohnnutzung auswirken können.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, d. h. die Grundstücke dürfen zu maximal 40 % überbaut werden. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung bewusst voll ausgeschöpft, um eine möglichst optimale Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Mit einer GRZ von 0,40 fügt sich die geplante Bebauung auch in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird in Orientierung an der bereits realisierten Bebauung in der näheren Umgebung eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Dies ermöglicht auch moderne Bauformen und eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Bei der Bebauung der Grundstücke ist für Hauptgebäude ein seitlicher Grenzabstand gemäß Landesbauordnung M-V zu berücksichtigen. Die möglichen Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung M-V in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits heute über den Birkenweg und die Bundesstraße 194 vollständig erschlossen. Eine direkte Anbindung bzw. Grundstücksein- und -ausfahrten an die Bundesstraße 194 sind aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich nicht beabsichtigt. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken soll ausschließlich von Birkenweg aus erfolgen.

Grünflächen

Das Flurstück 74/1 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ziel sind die Sicherung eines von Bebauung freizuhaltenden Pufferstreifens zwischen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Bundesstraße 194 und der Wohnbebauung im Gebiet „Wendorfer Weg“ und die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Grünfläche mit dem Ziel der Nutzung für die wohnortnahe Erholung bzw. den Aufenthalt der Bewohner der umliegenden Wohnhäuser im Grünen.

Im Sinne der Neugestaltung dieses zentralen Bereiches sind in Ergänzung der geplanten Bebauung auch die erforderlichen Grünflächen und Gemeinschaftsbereiche vorzusehen.

Flächen für Nebenanlagen

Zur Sicherung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des durch die neu geplante Wohnbebauung verursachten Bedarfes, wird im nordöstlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets eine Fläche für Nebenanlagen – Stellplätze bzw. Garagen – festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem städtischen Charakter und einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung, in dem vorwiegend Einfamilienhäuser entstehen sollen. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V aufgenommen:

Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen keine Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen verwendet werden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig.

Diese Festsetzung soll die teilweise angebotenen, aber im norddeutschen Raum untypischen Farbgebungen verhindern. Mit den überlieferten roten, braunen und auch grauen bis schwarzen Farbtönen der Dachdeckungsmaterialien steht ein ausreichender vorgeprägter Gestaltungsrahmen zur Verfügung. Die Festsetzung zielt nicht auf

das Verbot von Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien wie Kollektoren oder Solaranlagen ab. Diese Dachaufbauten bleiben zulässig.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einblicke abzuschirmen. Hiermit soll verhindert werden, dass Abfallbehälter oder Lagerplätze das Erscheinungsbild des Wohngebiets bestimmen.

Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an den zu öffentlichen Flächen orientierten Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Damit wird erreicht, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar bleibt.

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 bis 5.3 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser, Energie, Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgen im Anschluss an das in Negast vorhandene Netz.

Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit **Elektroenergie** kann durch die E.ON edis AG gewährleistet werden.

In den an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG. Zum Schutz von Hoch- und Niederdruckgasleitungen, der mit der HDL mitverlegten Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft der HanseWerk AG sind folgende Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen /Änderungen/ Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

In den an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich **Telekommunikationsanlagen** der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte einer Umverlegung dieser Anlagen erforderlich werden, ist der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein Auftrag zu erteilen, um eine Planung oder Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Weiterhin befinden sich **Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG** innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen. Für die Anbindung der einzelnen Grundstücke ist mit den jeweiligen Bauherren eine Einzelbaumaßnahme zu vereinbaren. Dazu ist es erforderlich, dass der Beginn und Ablauf der Erschließung des Grundstücks der Deutschen Telekom Technik GmbH / Bauherrenberatung so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Entlang der Bundesstraße 194 verläuft – unter Umständen teilweise auf den privaten Grundstücksflächen – ein Leerrohr der Telekom Deutschland GmbH.

Die Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden **Niederschlagswassers** soll - auch aufgrund der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone III – grundsätzlich durch Versickerung erfolgen.

Das verschmutzte Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt, aus der Trinkwasserschutzzone III herausgeleitet und in die nächste Vorflut eingeleitet.

Eventuell erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen bei der Realisierung des Bebauungsplans sind nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die **Abfallentsorgung** geschieht entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Hinsichtlich des vorbeugenden Brand- und Katastrophenschutzes ist die Bereitstellung einer **Löschwassermenge** von 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich über einen Zeitraum von 2 Stunden und im Umkreis von 300 m erforderlich. Zwischen der Gemeinde Steinhagen und der REWA GmbH wurde eine Vereinbarung über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der REWA GmbH geschlossen (Stand 04.12.2005).

Im Brandfall steht einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nichts entgegen. Die nächst gelegenen Hydranten befinden sich in der Nähe zum Birkenweg 4 (36 m³/h bei 1,5 bar) und an der Kreuzung Penniner Damm (30 m³/h bei 1,5 bar). Im Bedarfsfall steht außerdem der Feuerlöschteich südlich des Birkenweges auf dem Grundstück der Feuerwehr zur Verfügung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Kreuzungsbereich der Bundesstraße 194 mit dem Birkenweg und dem Penniner Damm werden direkte **Grundstücksein- und -ausfahrten** von bzw. zur B 194 **ausgeschlossen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt vom Birkenweg aus.

VI. Immissionen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch der Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen.

Entsprechend der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ gelten in allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) gegenüber Verkehrslärm und 40 dB(A) gegenüber Gewerbelärm.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 194. Diese Straße hat seit Bestehen der Autobahn A 20 und des Rügenzubringers zwar an Bedeutung verloren, das Verkehrsaufkommen ist jedoch immer noch hoch. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich der B 194 liegt derzeit bei 50 km/h. Die von der Gemeinde Steinhagen für die Zukunft angestrebte Reduzierung der Geschwindigkeit auf möglicherweise 30 km/h wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens und der zugehörigen Schallprognose nicht berücksichtigt. Sollte eine derartige Regelung zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass sich die schalltechnischen Verhältnisse zugunsten der Betroffenen verbessern.

Weiterhin sind Einwirkungen durch die Geräuschimmissionen des gegenüberliegenden Nahversorgungszentrums – hier insbesondere die Kundenstellplätze, die Anlieferung sowie die Kühlaggregate am Gebäude des Supermarktes – zu berücksichtigen.

Südlich des Plangebiets liegt die Dorfbegegnungsstätte mit Räumen für die Feuerwehr, Versammlungen/Begegnungen und einer Mehrzweckhalle. Zur Dorfbegegnungsstätte gehört eine Stellplatzanlage, die zum Birkenweg hin orientiert ist. Auch die durch die Dorfbegegnungsstätte verursachten Emissionen sind bei der Beurteilung der Situation im Plangebiet zu berücksichtigen.

Das Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke aus Stralsund hat eine Geräuschimmissionsprognose erstellt (Stand: 11.08.2016).

Im Ergebnis der Prognose wird folgendes festgestellt:

„Das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 18.1 „Ortskern Negast“ der Gemeinde Steinhagen wird insbesondere von den Geräuschen der Hauptstraße / B194 beeinflusst. Demgegenüber ist die Belastung mit Gewerbelärm aus dem Nahversorgungszentrum und der Dorfbegegnungsstätte zu vernachlässigen.

Durch den Gewerbelärm werden keine Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten an den äußeren Grenzen des Baufeldes im Geltungsbereich überschritten. Die Immissionsraster in 1,8 Metern über Gelände zeigen, dass der Aufenthalt auf den Freiflächen der Grundstücke im Plangebiet keinen Einschränkungen durch den Gewerbelärm unterliegt.

Durch den Straßenverkehrslärm werden die schalltechnischen Orientierungswerte an allen untersuchten Immissionsorten tags und nachts deutlich überschritten. Ursache ist die hohe Verkehrsbelastung auf der B194. Dadurch ist kein ungestörter Aufenthalt auf den Freiflächen zwischen dem Baukörper und der Straße möglich. Die Aufenthaltsflächen sind grundsätzlich hinter dem Baukörper (an der Ostseite) anzuordnen.

Das Baufeld im Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen V bis III. Damit ergeben sich relativ hohe Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile. Es wird empfohlen, die Außenwände mit schweren Baustoffen oder in gleichwertiger Skelettbauweise auszuführen, damit die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster nicht zu hoch werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen durch z.B. Lärmschirme in Form von Lärmschutzwänden und/oder -wällen sind nicht erforderlich. Diese Aufgabe wird durch den geplanten Baukörper übernommen.“ (Quelle: Geräuschimmissionsprognose; Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stand: 11.08.2016)

Beurteilung:

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzwand oder einer -walls, will die Gemeinde Steinhagen an diesem Standort verzichten, da ein erheblicher Eingriff in das Ortsbild entstehend würde. Stattdessen wird – wie vom Gutachter empfohlen – die geplante Bebauung zur Bundesstraße 194 und zum Birkenweg hin

angeordnet, so dass hier ein Gebäuderiegel entsteht. Für die der Straße abgewandten Gebäudeseiten und auch für die Grundstücksfreiflächen wird so eine deutliche Lärm-minderung erzielt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA liegen in den Lärmpegelbereichen III und IV. Zur Gewährleistungen des erforderlichen Schallimmissionsschutzes werden in den Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

„3.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109* eingehalten werden.*

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm- pegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w, res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
IV	66 - 70	45	40	35

3.2 Schlafräume und Kinderzimmer sowie Balkone, Terrassen und Loggien sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 auf den lärmabgewandten (östlichen) Gebäudeseiten anzuordnen. Wenn Schlafräume oder Kinderzimmer an den lärmzugewandten (westlichen und südlichen) Gebäudeseiten angeordnet werden, sind sie mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

3.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

3.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 3.2 und 3.3 abgewichen werden.“

VII. Artenschutz

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben. Daher muss die Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre Bauleitplanung mit einbeziehen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet (Planung für alternative Umwelt GmbH, Dr. Bönsel, Stand: Januar 2015). Auf die Inhalte des AFB wird hier verwiesen.

Standortbeschreibung und Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße 194 nach Stralsund, in der Ortlage Negast. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück an der Kreuzung der B 194 mit dem Birkenweg. Auf der gegenüber liegenden Seite der B 194 befindet sich ein Einzel-

handelsmarkt. Südlich des Vorhabengebiets auf der anderen Seite des Birkenwegs besteht die Uwe-Brauns-Halle mit gemeindlicher Feuerwehr.

Reste von Maschendrahtzaun markieren das Vorhabengebiet und begrenzen es mehr oder weniger zur B 194. Das Plangebiet vermittelt einen aufgelassenen Eindruck der vorliegenden Grünfläche, bestockt mit Weidelgras (*Lolium perenne*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Quecke (*Elymus repens*). Besondere Strukturen liegen hier nicht vor. Die Grünfläche ist komplett bedeckt, zeigt keine offenen Bodenstellen. Ab Frühjahr wird eine Bodendeckung von flächigen 100 Prozent erreicht, wobei sich die Deckung im Jahresverlauf vertikal erweitert.

Zusammenfassend wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgendes festgestellt: „Im Rahmen der hier durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung nach BNatSchG wurden Arten berücksichtigt, die im Vorhabensraum vermutet wurden oder aufgrund fehlender Habitate explizit auszuschließen sind. Von potenziell vorkommenden Fledermäusen und Vögeln der FFH- und Vogelschutz-RL wurde ausgegangen. Eine Betroffenheit für diese oder andere Arten aus der FFH- und Vogelschutz-RL wurde nicht prognostiziert, weshalb keine Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen anzusetzen sind.

Unter Bezug auf die Bestimmungen des Artenschutzes hat der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergeben, dass keine Habitate (Lebensräume) von streng geschützten Arten dauerhaft zerstört werden, oder für diese Arten nicht ersetzbar wären. Die Home Ranges und damit die Gesamtlebensräume bleiben grundsätzlich erhalten. Für keine der geprüften Arten sind unter Einbeziehung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen „Verbotstatbestände“ des BNatSchG erfüllt.

Eine Gefährdung von lokalen Populationen ist zweifelsfrei auszuschließen. Die ökologische Funktion aller vom Vorhaben potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten der FFH- und Vogelschutz-RL wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.“

VIII. Flächenbilanz

Im Ergebnis des vorliegenden Entwurfs stellt sich folgende Gesamtflächenbilanz ein:

Flächenkategorie	Flächengröße		Prozent
Allgemeine Wohngebiete	2.512	m ²	69 %
Grünflächen	1.115	m ²	31 %
Gesamt	3.627	m ²	100 %

IX. Auswirkungen der Planung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in Kapitel II. dargelegt. Neben einer künftigen Versiegelung von Flächen werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen innerhalb des Gebiets und in der näheren Umgebung gesehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 15, und § 1a BauGB berücksichtigt worden.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotope, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

durch die Planung erkennbar sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf ein Minimum reduziert. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Wasser, Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar bzw. nicht erheblich. Der überwiegende Teil der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ist bereits baulich genutzt oder es bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die grundsätzliche Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebungsverfahren wird davon allerdings nicht berührt.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

X. Maßnahmen zur Bodenordnung und zur Planrealisierung

Das Flurstück 108/36 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Steinhagen, das Flurstück 74/1 und der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teil des Flurstücks 69/18 befinden sich in privatem Eigentum. Im Zuge der Realisierung der Planung soll unter Umständen eine weitere Teilung/Parzellierung der Flurstücke erfolgen.

Da für das Flurstück 74/1, das sich in privatem Eigentum befindet, eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist, strebt die Gemeinde Steinhagen den Erwerb des Grundstücks an.

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) sind nicht vorgesehen oder beabsichtigt.

XI. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Bei den notwendigen Tiefbauarbeiten sind auch die Belange des Bodendenkmalschutzes und die Möglichkeiten des Auffindens von Altlasten oder verbliebener Kampfmittel sowie weiterer möglicher Gegebenheiten zu beachten.

Bezüglich der **Kampfmittel** ist davon auszugehen, dass im Bereich der Gemeinde Steinhagen keine nennenswerten Kampfhandlungen stattgefunden haben und aufgrund weniger Ziele keine Luftangriffe der alliierten Streitkräfte im Zweiten Weltkrieg erfolgten.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten 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. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt des Amtes Niepars hinzuzuziehen.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet liegt vollständig in der **Trinkwasserschutzzone III** der Wasserfassung Lüssow.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche **Geoinformations- und Vermessungswesen** (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2010 (GVObI. M-V S. 713) wird hingewiesen. Dies betrifft u. a. die Einmessungspflichten und insbesondere den Schutz von Vermessungsmarken. Vermessungsmarken dürfen nur von den im Gesetz genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 GeoVermG M-V ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- und Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12.08.1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 26 Abs. 4 GeoVermG M-V unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt und entgegen § 26 Abs. 6 GeoVermG M-V Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Abs. 8 GeoVermG M-V den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.