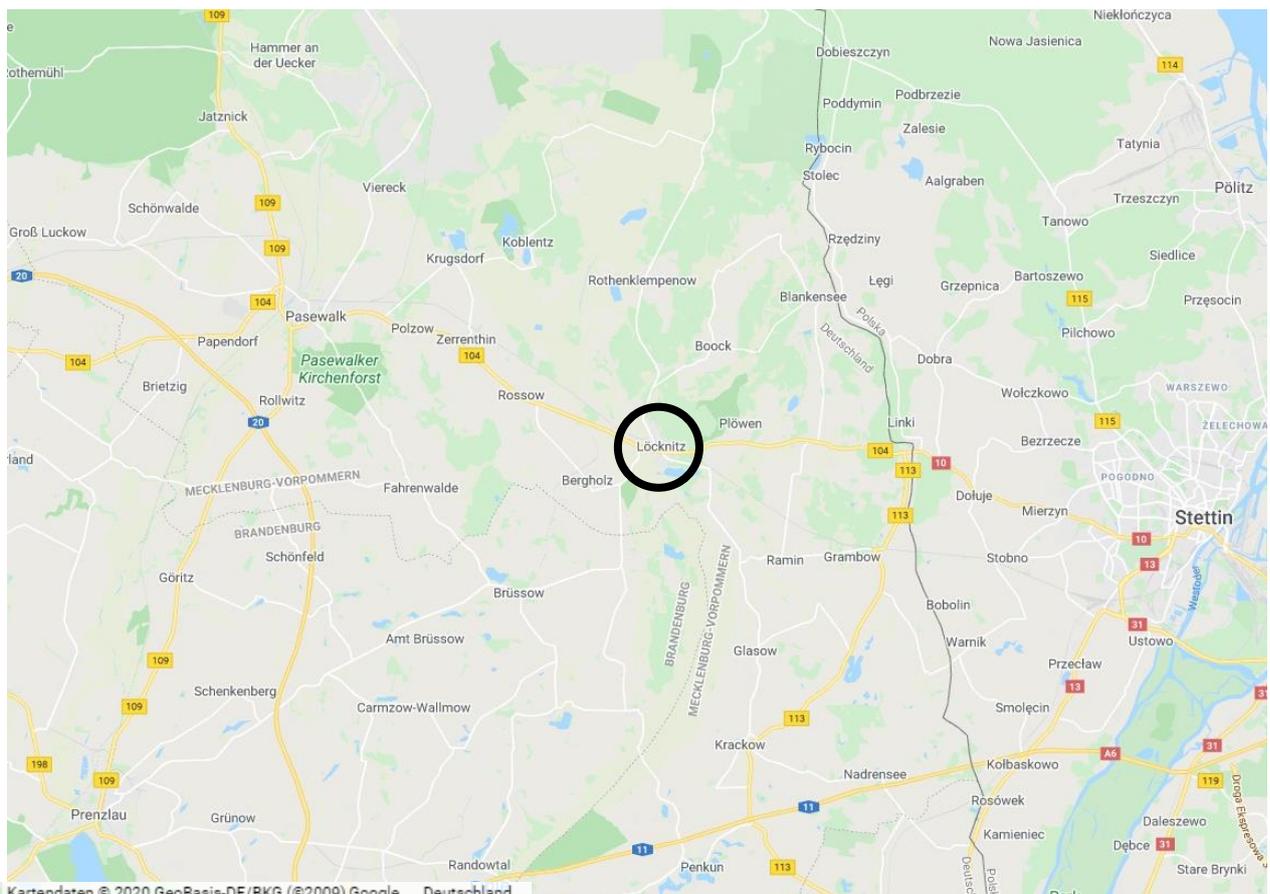


Gemeinde Löcknitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“



Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google Deutschland
Google Maps, 04.03.2020

SATZUNG

Begründung

Stand: 23.11.2020

Gemeinde Löcknitz

Satzung über den Bebauungsplan Nr.11

„Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“

Begründung

Träger der Planung:

Gemeinde Löcknitz

Bürgermeister, Herr Ebert

über Amt Löcknitz-Penkun

Chausseestraße 30

17321 Löcknitz

Tel.: 039603 25 331

Fax: 039603 25 342

Herr Stahl, Bauamtsleiter

kstahl@loecknitz-online.de

Frau Wagner

dwagner@loecknitz-online.de

Auftragnehmer:

Lutz Braun Architekt + Stadtplaner

stadtbau.architekten.nb

Johannesstraße 1

17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363 171 52

Fax: 0395 369 499 19

Bearbeitung:

Bearbeiter: L. Braun, A. Rommel; S. Kiskemper

braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Datum:

23.11.2020

Stand:

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Landesplanerische Stellungnahme	6
1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan	6
1.5 Planungserfordernis	6
1.6 Rechtsgrundlagen	7
1.7 Kartengrundlage:	8
1.8 Geltungsbereich der Satzung	8
2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung/ Bebauungskonzept	9
3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	10
4. Erschließung	11
4.1 Verkehrerschließung	11
4.2 Medien	11
4.3 Wasserrechtliche Belange	11
4.4 Hochwasserschutz.....	13
5. Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“ der Gemeinde Löcknitz	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	15
5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]	15
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB].....	16
5.6 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)	16
5.7 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	17
5.7.1 Bodendenkmal.....	17

6. Weitere Hinweise.....	18
6.1 Baudenkmale	18
6.2 Altlasten und Bodenschutz	18
6.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	19
6.4 Immissionsschutz	20
6.5 Naturschutz	20
6.6 Straßenverkehrswesen	20
6.7 Brandschutz.....	21
6.7.1 Bautechnischer Brandschutz	21
6.7.2 Abwehrender Brandschutz	21
6.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	22
6.9 Zollrecht/Grenzaufsicht.....	22
6.10 Kampfmittel.....	22
6.11 Wasser- und Bodenverband	23
6.12 Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht und zum Bodenschutz während der Bauphase	23

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löcknitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.05.2020 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 Bebauungsplanes Nr. 9 als Satzung der Gemeinde Löcknitz beschlossen.

Die Gemeinde folgt mit dieser Aufstellung dem Antrag eines privaten Bauherrn. Dieser beabsichtigt eine Baulücke für Neubauvorhaben nutzen. Die Gemeinde hat den Antrag geprüft und nutzt ihn impulsgebend zur Aufstellung ihrer Planung.

1.2 Verfahren

Die Erstellung der Satzung über den B-Plan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da durch das Vorhaben eine Wohnbebauung auf einem integrierten innerörtlichen Standort erfolgen soll.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann:

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde am 26.05.2020 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.08.2020 bis 29.09.2020 statt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

1.3 Landesplanerische Stellungnahme

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde durch das Amt Löcknitz Penkun für die Gemeinde Löcknitz über den Landkreis Vorpommern-Greifswald die Aufstellung angezeigt. Eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 12.10.2020 liegt vor.

Angaben zu geplanten Wohnformen sowie zu den geplanten Wohneinheiten

Es fügen sich maximal zweigeschossige Gebäude als Einzelhäuser auf den jeweiligen Parzellen ein. Es werden Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser prognostiziert. Lediglich für die Grundstück Chausseestraße 6-8 wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Für die anderen Flächen liegen jedoch noch keine Planungsabsichten vor bzw. sind sie der Gemeinde bekannt.

Die genaue Anzahl der Wohnungseinheiten ist gegenwärtig nur teilweise für das Grundstück Chausseestraße 6-7 bekannt.

Die benachbarten Grundstücke werden auf der Grundlage von Bebauungsplänen geplant, hier ist also aktuell die genaue Zahl der Wohneinheiten noch nicht näher bestimmbar.

Zum Bedarf

In Löcknitz vollzieht sich in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Ergänzung der Wohnbebauung. Diese findet auf Innenbereichspotenzialflächen statt.

Diese Potenziale sind erschöpft, so dass neue Flächen, kleinteilig und zentrumsnah, genutzt werden sollen.

Löcknitz hat die Funktion des Grundzentrums und will die damit verbundenen Aufgaben erfüllen einschließlich der Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Nutzung von Gartenflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Bestand um Hausgärten bzw. ehemalige Hausgartenflächen, die zu den Nutzungen an der Chausseestraße gehören. Dauerkleingärten waren hier, südlich des Weges zum Klärwerk, nie vorhanden. Das Ziel des FNP ist also nicht umgesetzt worden. Die Gemeinde hat das Planungsziel verändert und stellt deshalb die 7. Änderung auf.

Innenbereichsnutzung

Es wird eine Fläche überplant, die zwischen Kleingärten und der traditionellen Straßenrandbebauung an der Chausseestraße liegt. Damit werden Außenbereichsflächen geschont, einer extensiven Ortsentwicklung soll bewusst entgegengewirkt werden.

1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Löcknitz hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Es werden die Möglichkeiten des §8 BauGB hinsichtlich des Entwicklungsgebotes genutzt.

1.5 Planungserfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt für weitere (zwei) Gebäude im Planbereich auf bisher unbebauter Fläche die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Bauvorhaben zu ermöglichen.

Das zugrundeliegende Konzept wird nachfolgend im Punkt 2 erläutert. Die Gemeinde hat sich mit den Konzepten auseinandergesetzt und folgt diesem Planungsimpuls für die Änderung der Satzung.

Die konkreten Festsetzungen sind nachfolgend im Kapitel 5 aufgeführt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“ der Gemeinde Löcknitz sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **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)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **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),
- **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)

- **Hauptsatzung der Gemeinde Löcknitz**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung über diesen Bebauungsplan.

1.7 Kartengrundlage:

Als Grundlage für die Darstellung der Satzung dienen folgende Dokumente:

Für den Geltungsbereich ist die Kartengrundlage gegeben durch die Vermessung des Ingenieur- und Sachverständigenbüros Dipl. Vermessungsingenieur (FH) Sven Reinke, Hochspannungsweg 1, 17321 Löcknitz.

1.8 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche in der Gemarkung Löcknitz in der Flur 1, Flurstück 762/1 und 763/1.

Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:

- im Norden: durch den Weg zum Alten Klärwerk
- im Süden: durch die Chausseestraße (B104)
- im Osten: durch das angrenzende bebaute private Grundstück Chausseestraße 8, Flurstück 761/1
- im Westen: durch das angrenzende bebaute private Grundstück Chausseestraße 5, Flurstück 764/1

Größe des Geltungsbereichs: ca. 3.854 m² (ca. 0,4 ha).

3. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Der Planbereich ist beräumt.

Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird Bauland 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 Biotop und Landschaftsbestandteile werden nicht berührt bzw. es sind keine in der Nachbarschaft vorhanden.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist durch die bereits vorhandene Straße, Chausseestraße, erschlossen. Es wird eine vorhandene Grundstückszufahrt genutzt.

Es sollen insgesamt etwa 12 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes über eine private Verkehrsfläche ist nur zulässig, wenn die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Die Erschließung über den Weg „zum Alten Klärwerk“ ist nicht öffentlich-rechtlich gesichert und nicht geeignet.

Die Zufahrtsstraße im Anbindebereich der B 104 in einer Breite von mindestens 5,50 m in einer Tiefe von mindestens 20 m anzulegen. Sie ist mittels Rundbord und ohne Unterbrechung des Gehweges vorzusehen.

Die Details im Anbindebereich sind mit der Straßenbauverwaltung vor Baubeginn abzustimmen (Befestigungsart Breite, Eckausrundungen)

Bei dem neu ausgewiesenen Bebauungsgebiet geht das SBA NZ davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 104 berücksichtigt und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.

4.2 Medien

Die erforderlichen Medien liegen bereits an.

Auf die Voraussetzungen zur Brandbekämpfung wird im Kapitel 6.6 eingegangen.

Landwerke

Die Landwerke MV Breitband GmbH teilt in seiner Stellungnahme vom 23.09.2020 mit, dass im Rahmen des geförderten Breitbandausbaus im Projektgebiet VG 26_07 geplant ist, dieses potentiell entstehende Wohngebiet mit zu erschließen und Telekommunikationsdienstleistungen anzubieten.

Aus diesem Grund wird gebeten, die Landwerke M-V Breitband GmbH im Rahmen der weiteren Planungen des Bebauungsplanverfahren einzubeziehen.

4.3 Wasserrechtliche Belange

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald teilt in seiner Stellungnahme vom 12.08.2020 mit:

„Auflagen:

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes ist auch ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag (WFB) zur Prüfung des Verschlechterungsverbot und des Zielerreichungsgebotes nach EG- Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) zu erarbeiten, unter Berücksichtigung des Bauens in der Trinkwasserschutzzone 3 der Wasserfassung Löcknitz. Mit diesem Wasserrechtlichem Fachbeitrag ist auch eine Bewertung des eventuell gesammelten Niederschlagswassers gemäß DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Es gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers/Grundwasserleiter (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer und Grundwasserleiter zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Gewässer (Verschlechterungs-/ Zielerreichungsgebot) zu erreichen.

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz - LWaG) vom 30. November 1991 (GVObI. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AVYSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.

Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ ist zu informieren.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Hinweise

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer (Grundwasser, Vorflutgraben) eingeleitet werden.

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

In dem dargestellten Planbereich sind keine Oberflächengewässer zweiter Ordnung bekannt.

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Löcknitz Nummer MV-WSG-2551-01 (Beschluss vom 21.11.1981). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.“

Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Ein wasserrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet und liegt als Anlage bei.

4.4 Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, teilt in seiner Stellungnahme vom 24.09.2020 mit:

„Das Änderungsgebiet liegt im Nahbereich der Randow. In der Randow können erhöhte Wasserstände durch extreme Witterungserscheinungen im Einzugsgebiet (z. B. Starkniederschläge) auftreten. Das HW100 - Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 100 Jahren — beträgt 7,9 m NHN.

Eine Gefährdung infolge Hochwasser kann somit ausgeschlossen werden.“

Nach Abschätzung aus der topografischen Lage liegt das Änderungsgebiet oberhalb 7,50 m NHN.

5. Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnungsneubau an der Chausseestraße 6-7“ der Gemeinde Löcknitz

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

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 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Damit wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ ausgenutzt.

Es wird eine GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Das Baufenster (durch Baugrenzen gebildet) wird in zwei Baufelder geteilt. In beiden wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl, GFZ, wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend festgesetzt.

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

Die Gebäude im umliegenden Bereich des Plangebiets haben überwiegend mindestens zwei Vollgeschosse. Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Straßenrandbegrenzung, welche diese Hauptstraße prägt und deren Charakter beibehalten werden soll. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe orientiert sich an diesem Bestand.

Das Baufenster wird hinsichtlich einiger Festsetzungen geteilt. Baufeld 1 soll zwingend ein zweigeschossiges Haus aufnehmen. Im Baufeld 2 soll die Möglichkeit einer höhenmäßigen Zonierung ermöglicht werden, deshalb wird die Zweigeschossigkeit als Maximum festgesetzt.

Baufeld 1 zwingend zweigeschossig
Baufeld 2 ein- bis zweigeschossig

Die maximal zulässige Traufhöhe für bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 7,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe der angrenzenden Straße (private Straße), (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

5.3 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Tatsächlich wird durch die Festsetzungen insgesamt (also vor allem durch die Größe der Baufelder) die Gebäudelänge begrenzt.

Es sind Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude wird durch Baugrenzen festgelegt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb des Baufeldes 1 zwischen der Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze zur Chausseestraße keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

Damit soll im seitlichen und rückwärtigen Bereich des Grundstückes die ortstypische Bebaubarkeit mit untergeordneten baulichen Anlagen ermöglicht werden, jedoch der straßenseitige Bereich frei von hochbaulichen Nebenanlagen bleiben.

5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

Die Klarstellung des Straßenanschlusses

Die Klarstellung des Straßenanschlusses erfolgt durch Verwendung des Planzeichens Zufahrt §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Das für die Bundesstraße zuständige Straßenbauamt Neustrelitz teilt mit, dass die Zufahrt von der Bundesstraße 104 erfolgt und eine vorhandene Zufahrt genutzt wird.

Im Bebauungsplan wird ein Zufahrtsbereich festgesetzt, in dem eine Zufahrt liegen muss. Die genaue Lage wird mit dem Straßenbauamt abgestimmt bzw. ist das bereits mit dem Bauantrag für das erste Gebäude bereits erfolgt.

Der Zufahrtsbereich wird so festgesetzt, dass im Zuge der weiteren Planung die optimale Lage und Breite der Zufahrt festgelegt werden kann.

Der Geltungsbereich beginnt mit der Flurstücksgrenze zwischen Straße und Baugrundstücken, so dass die Zufahrt und die zu überfahrenden Nebenanlagen nicht darin inbegriffen sind. Die Abstimmung ist zu führen.

Ein Einfahrtsbereich wird an der Chausseestraße wird zeichnerisch festgesetzt.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Chausseestraße. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über private Straßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Die gewählte Breite (einschließlich Ausbaumaße) für private Straßen beträgt

5,25 m. Beabsichtigt ist die Einteilung bzw. Nutzung in Form einer Mischverkehrsfläche, die auch Stellflächen aufnehmen.

Entlang der inneren Erschließung können mindestens 12 – 16 Stellplätze innerhalb des Plan-gebiets entstehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Eine Teilfläche des Grundstücks wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]

Schutzmaßnahmen:

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG
2. Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig ab-seits vom Baubetrieb bis zu seiner Wiederverwendung zu lagern.
3. Zur Befestigung von Gehwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

Der Oberboden soll besonders geschützt werden.

Pflanzbindungen:

1. Es ist die Pflanzung einer Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Laubsträu-chern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Breite der Hecke 1,5 m) vorzunehmen. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
2. Auf dem Grundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Obst-baum zu pflanzen.

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

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der zum Grundstück gehörenden anbaufähigen Verkehrsfläche liegen

Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer

Für geneigte Dachflächen ist nur eine harte Dacheindeckung in einem roten, dunkelbraunen und dunkelgrauen Farbton zulässig.

Durch Planzeichen wird in dem Baufeld 1 die Firstrichtung festgesetzt.

Damit sollen ein geordneter, einheitlicher und gestalterischer Charakter des baulichen En-sembles einerseits und die harmonische Einfügung in den Bebauungszusammenhang ande-rerseits gesichert werden. Wie in der Nachbarschaft besitzen die Häuser in der

Chausseestraße einen Dachfirst, der sich parallel zur Straße befindet. Deshalb wird die Firstrichtung für das Gebäude an der öffentlichen Straße festgesetzt.

Außenwände

Zulässig an den Fassaden sind Mauerwerk, Putz, Holz und Glas.

Einfriedungen

Im Bereich der Sichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen sind Pflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnkante zulässig.

5.7 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.

5.7.1 Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale vorhanden: Gemarkung Löcknitz, Fundplatz 900.

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.

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 Werktagen 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 (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-588796811).

6. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden. Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

6.1 Baudenkmale

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, die untere Denkmalbehörde, teilt in der Stellungnahme der 7. Änderung des FNP vom 17.11.2020 mit, dass das Baudenkmal „Burgruine“ berührt wird. Die der Stellungnahme anliegenden historischen Darstellungen zeigen Anlagen, deren Lage im Planbereich vermutet werden.

Mitgeteilt wird weiterhin, dass im weiteren Planverlauf planzeichnerisch, bauhistorisch und ggf. archäologisch zu analysieren ist, in welchem Umfang die Planung zu Eingriffen in die Burg- und Festungsanlage führt. Die aufgezeigten Schritte werden, wie im Anschreiben im Absatz 2 ausgeführt, in der weiteren Bearbeitung des Vorhabens beachtet.

Es wird in der folgenden vertiefenden Planung mit der Fachbehörde abgestimmt, wie die genannten Analysepunkte abzuarbeiten sind.

Auf die notwendige Genehmigung wird hier verwiesen.

Das baugeschichtliche Gutachten von Peter Petersen, 1999/2000 zur Burg Löcknitz enthält die Aussage, dass der Weg zum alten Klärwerk die nördliche Ortsgrenze (historisch) bildet.

6.2 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten 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.

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.“

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende

Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5198) zu berücksichtigen.

6.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Wenn es vorgesehen ist, die Abfallentsorgung über die geplante Privatstraße erfolgen zu lassen, so sind die Forderungen der BG-Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-O33 „Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ in der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten. Sollte die Privatstraße für die Abfallentsorgung nicht zur Verfügung stehen, so sind Abfallsammelplätze an der Chausseestraße einzurichten.

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.

Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OWD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig.

Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).
- Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass

am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

- Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten.
- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

6.4 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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.

6.5 Naturschutz

Während der Bauarbeiten sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der DIN 13300 (Erdarbeiten) und der DIN 13915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

Die Baufeldfreimachung, insbesondere der Abriss von alter Bausubstanz und die Rodung von Gehölzen, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen möglichst außerhalb des Zeitraums vom 28. Februar bis zum 30. September eines Kalenderjahres durchzuführen.

Die Fällung/ Rodung von gesetzlich geschützten Bäumen (siehe § 18 Absatz 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.6 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 ist, 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.

6.7 Brandschutz

6.7.1 Bautechnischer Brandschutz

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

Der Hinweis ist für die nachfolgende Objektplanung zu beachten. Dabei wird die erforderliche Vertiefung der Planung hinsichtlich des Brandschutzes vorgenommen. Für die Löschwasserversorgung stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen mit Filteranlage. Die Entfernung zu einem Feuerlöschteich südlich des Marktes beträgt 300 m. Die Randow ist erreichbar.

6.7.2 Abwehrender Brandschutz

Die Hinweise sind für die weiterführende Planung relevant.

Rettungswege

Neben dem baulichen als 1. Rettungsweg ist die Menschenrettung aus dem 2. Vollgeschoss über vorhandene tragbare Leitern der FF Löcknitz möglich.

Zugänglichkeit und Zufahrten

Feuerwehruzufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Angriffswege sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V herzustellen.

Löschwasserversorgung

Für das Planungsobjekt wurde im Entwurf zur Begründung kein Löschwasserbedarf festgelegt. Es wird durch die Brandschutzdienststelle ein Mindestlöschwasservolumenstrom 48m³/h (800l/min) als notwendig erachtet. Da es sich um ein Neubauvorhaben in einem bebauten Gebiet handelt, kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Hydrantennetz, Bohrbrunnen und die natürliche Ressource (Fluss Randow) gesichert werden. Sind im 300m-Umkreis keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde (Grundschutz).

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

In dem angegebenen Planungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

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.

6.9 Zollrecht/Grenzaufsicht

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 Zo|VG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

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

6.10 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (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 Auskunftsersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

6.11 Wasser- und Bodenverband

Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trockengefallen sind.

6.12 Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht und zum Bodenschutz während der Bauphase

Der Landkreis VG teilt in der Stellungnahme vom 17.11.2020 mit:

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Rodung von Gehölzen, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen möglichst außerhalb des Zeitraums vom 28. Februar bis zum 30. September eines Kalenderjahres durchzuführen.

Während der Bauarbeiten sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind deshalb die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in Verbindung mit der ZTV Baumpflege, Ausgabe 2017, (Seite 50, Punkt 3.11 – Baumschutz auf Baustellen), der RAS-LP 4, der DIN 18300 (Erdarbeiten) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

Die Verlegung von Leitungen/Kabeln und die Anlage von Baugruben sind grundsätzlich außerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen durchzuführen. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich plus 1,5 Meter. Sollte dieser Abstand aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, so ist rechtzeitig vor Baubeginn Rücksprache mit der UNB zu führen.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Bei der Verlegung von Leitungen in offener Bauweise ist der Oberboden (der bis zu 30 cm mächtige Teil) getrennt vom Unterboden vor Ort abzulagern. Nach der Verlegung der Leitungen sind erst der Unterboden und dann der Oberboden einzuarbeiten.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Schutz von gesetzlich besonders geschützten wild lebenden Tieren

Zur Vermeidung des Eintritts von Zugriffsverboten nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden bzw. dem Beginn der Baufeldfreimachung zu untersuchen ob sich auf den überplanten Flurstücken Nist- bzw. Lebensstätten von gesetzlich besonders geschützten wild lebenden Tieren befinden. Dazu gehören die heimischen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie Insekten (z. B. Hornissen).

Die Verlegung von Leitungen ist so abzustimmen, dass Gräben und Baugruben nicht länger als unbedingt notwendig offen bleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, von hinein gefallenen Kleintieren (z. B. Frösche, Kröten, Eidechsen und Kleinsäuger) zu beräumen. Die Tiere sind an störungsfreien Orten wieder frei zu setzen.