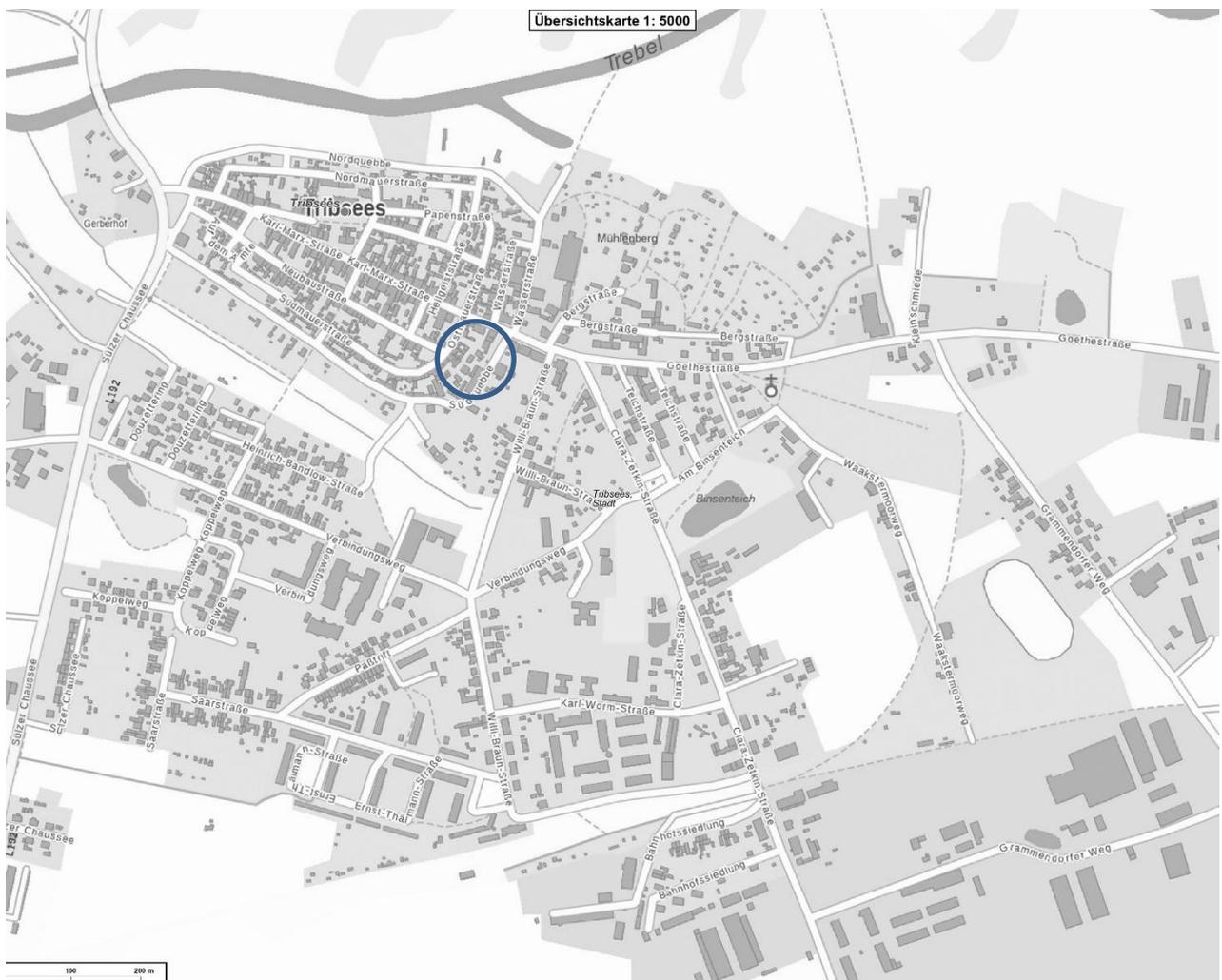


Stadt Tribsees

Landkreis Vorpommern - Rügen

Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II"

nach § 13a BauGB



GeoPortal Mecklenburgische Seenplatte, 03.09.2020

Satzung

Begründung

Stand: 11.04.2023

Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II"

B E G R Ü N D U N G

Träger des Planverfahrens

Stadt Tribsees

Der Bürgermeister, Herr Zieris

über

Amt Recknitz-Trebeltal

Karl-Marx-Straße 18

18465 Tribsees

Bau- und Ordnungsamt

Leiterin Ordnungs- und Bauamt: Frau Timm

stimm@recknitz-trebeltal.de

Bearbeiterin: Frau Masur

smasur@recknitz-trebeltal.de

Bearbeiter: Herr Denulat

mdenulat@recknitz-trebeltal.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:

10.04.2023

Teil I

Begründung

Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II"

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Einführung	6
1.2 Verfahren	6
1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
1.3 Aufstellungsbeschluss	6
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Rechtsgrundlagen	7
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	8
1.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
1.8 Angaben zur Stadt/ Lage im Raum.....	9
2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	9
3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	10
3.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP M-V)	10
3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP VP).....	10
3.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde..	11
3.4 Städtebaulicher Rahmenplan 1. Fortschreibung 2003	11
3.5 Beitrag zum Klimaschutz	12
3.6 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung.....	12
4. Bestandsanalyse	13
4.1 Lage des Plangebietes	13
4.2 Naturräumliche Gegebenheiten.....	13
4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen.....	14
5. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept	14
6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung	15
6.1 Verkehrliche Erschließung	15
6.2 Medien.....	15
7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen der Schutzgüter ..	15
7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	15
7.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen.....	16

7.4	Wald	16
7.5	Wasser	16
7.6	Umgang mit Niederschlagswasser	16
7.7	Umgang mit Boden	16
7.8	Baugrund	16
7.9	Umgang mit Flächen	17
7.10	Umweltauswirkungen und Wirkungen auf das Landschaftsbild durch die Nutzung dieser Innenbereichsfläche	17
7.11	Artenschutz	17
8.	Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	17
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	17
8.2	Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	18
8.3	Bauweise und Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	18
8.4	Verkehrsflächen	18
8.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	19
8.6	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)	19
8.7	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen	21
	8.7.1 Bodendenkmalpflege	21
9.	Weitere Hinweise	22
9.1	Altlasten und Bodenschutz	22
9.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	22
9.3	Straßenverkehrswesen	23
9.4	Bautechnischer Brandschutz	23
9.5	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	24
9.6	Kampfmittel	24
9.7	Wasserwirtschaft	24
9.8	Hinweise zur Beheizung	24
10.	Flächenbilanz	26

1. Allgemeines

1.1 Einführung

In der Stadt Tribsees soll am Standort Südquebbe eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Ein Teil der planerischen Vorbereitung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2 Verfahren

1.2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, denn vorliegend geht es um die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt nur eine Fläche von 1.820 m². Somit werden die im § 13a benannten 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. In dem Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Tribsees hat am2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Tribsees „Südquebbe II“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Hinweis auf die Anwendung des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB, im Internet unter www..... und im amtlichen Bekanntmachungsblatt „.....“ am2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Stadtvertreter der Stadt Tribsees in ihrer Sitzung am2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II" beschlossen.

Nr. Verfahrensschritt

Datum / Zeitraum

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
4. Bekanntmachung der Auslegung
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

7. Abwägungsbeschluss
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
9. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) des Landkreises Vorpommern-Rügen, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Stralsund, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund, mit dem Stand Oktober 2020

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II" sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6).
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033)
- **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. 219)
- **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, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901, 3902)

- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen** (RASt 06), Stand: 15. Dezember 2008
- **Hauptsatzung der Stadt Tribsees**

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

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Wohnbebauung Südquebbe II" besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 250 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. Fachgutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden an der betreffenden Textstelle benannt.

1.7 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: Brachfläche; ehemaliger Garten zum Grundstück Vor dem Steintor 7
- im Süden: Bebautes Grundstück Südquebbe 2
- im Osten: Straße Südquebbe
- im Westen: Rückwärtige Bebauung der Ostmauerstraße

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Tribsees:

- Flur 8, Flurstücke 102, teilweise 99/1
- Flächengröße: ca. 1.820 m²

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Tribsees.

Angrenzender Bebauungsplan

Es schließt sich unmittelbar südöstlich der Bebauungsplan Nr. 4 „Südquebbe“ an. Die Geltungsbereichsgrenzen treffen im Straßenraum aneinander.

1.8 Angaben zur Stadt/ Lage im Raum

Tribsees hat eine Einwohnerzahl von 2598 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2020). Sie ist Teil des Amtes Recknitz – Trebaltal.

Die Stadt stellt ein Grundzentrum dar. Tribsees liegt 15 km von dem Mittelzentrum Grimmen (20km) und dem Oberzentrum Rostock (40 km) entfernt.

Die überregionale Erschließung ist über die Bundesautobahn A20 am südlichen Ortsrand gegeben.

2. Planungserfordernis/ Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Für die geplante Nutzung als Wohnbaufläche 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 historisch lange genutztes Baugrundstück das zwischenzeitlich brachgefallen ist, also um ein derzeit ungenutztes Grundstück, welches einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden soll.

Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Es wird hier ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Der Planbereich knapp südöstlich der Altstadt ist eine so genannte „integrierte Lage“.

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für eine Bebauung der Fläche mit kleinteiligem Wohnungsbau.

Es soll mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

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

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V weist den Bereich Tribsees als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus aus.

Tribsees ist ein Grundzentrum. In zentralen Orten sind Wohnbaustandorte auszuweisen. Es sollen vorzugsweise integrierte Standorte genutzt werden.

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist und sich am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren sollte.

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Neue Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren“ (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung).

3.2 Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP)

Gemäß der Karte des RREP liegt Tribsees innerhalb eines Tourismusentwicklungsraums sowie in einem Gebiet für Flächen für die Landwirtschaft. Die Stadt Tribsees selbst wird als ein Grundzentrum klassifiziert. Neben der entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung, über die die Stadt verfügt, sind Grundzentren Standorte für den Wohnungsneubau.

Mit der Planung wird ein Innenbereichspotenzial genutzt. Der Standort ist zentrumsnah und günstig zu Versorgungseinrichtungen gelegen. Er ist erschlossen.

Unter Anderem heißt es im RREP Vorpommern in der Begründung zum Punkt 4.1 Siedlungsstruktur:

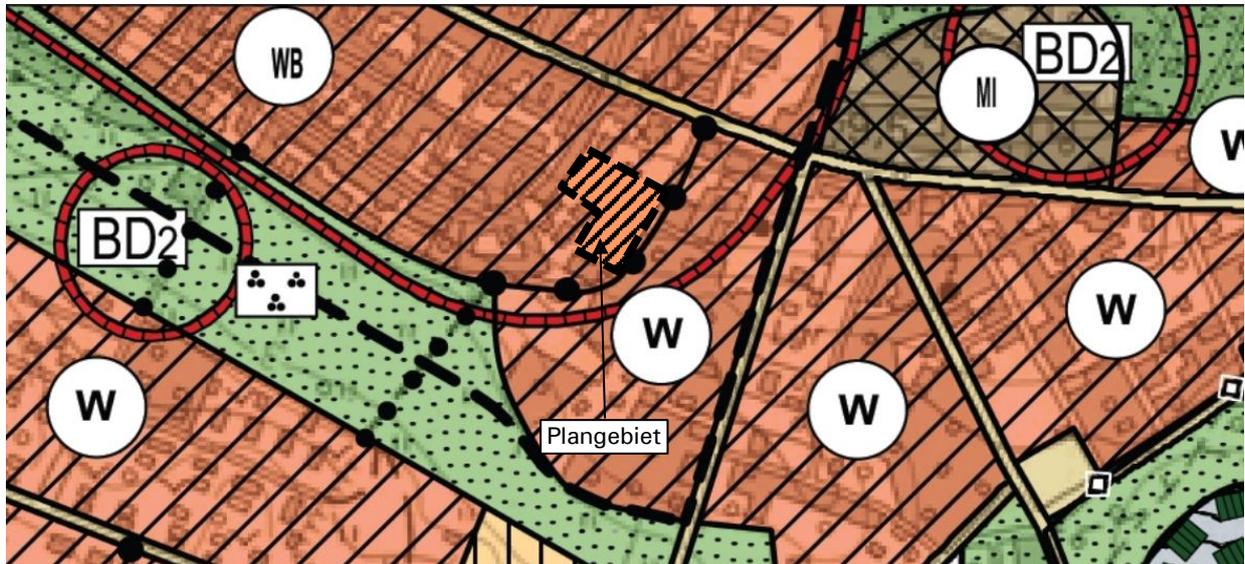
„Im Sinne der dezentralen Konzentration ist die Erhaltung der Siedlungsstruktur angesichts der rückläufigen Einwohnerentwicklung ein wichtiges Anliegen. Deshalb sind Ansiedlungspotenziale vor allem für die Stärkung der Zentralen Orte zu nutzen. Mit der Sicherung der Grundausrüstung in den Grundzentren wird auch in den dünn besiedelten ländlichen Räumen die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen gewährleistet.“

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern kommt in seiner Stellungnahme vom 23.10.2022 zu folgender Bewertung:

Die Stadt Tribsees nimmt gemäß Programmpunkt 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) eine Funktion als Grundzentrum wahr und hat die Aufgabe, Wohnbauflächen zu sichern (4.1 (3) RREP VP). Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Die Lage des Standorts steht in Übereinstimmung mit der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016). Zudem entspricht die Planung dem Programmsatz 4.1 (6) des RREP VP zur Siedlungsstruktur. Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Südquebbe II“ der Stadt Tribsees stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

3.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde

Die Stadt Tribsees verfügt über einen Flächennutzungsplan. Darin ist die Fläche des Plan-gebiets als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Tribsees

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden verfahrensfrei berichtet.

Städtebaulicher Rahmenplan 1. Fortschreibung 2003

^{3.4} Das in diesem Bebauungsplan zu entwickelnde Vorhaben wird konform zu dem Gestaltungs-konzept des Städtebaulichen Rahmenplanes entwickelt. Darin ist innerhalb des Baufeldes (Fläche innerhalb der Baugrenze des B-Plans) ein Bestandsgebäude eingezeichnet. Dieses ist in der Zwischenzeit abgerissen worden.



Städtebaulicher Rahmenplan 1. Fortschreibung 2003, Gestaltungsplan

3.5 Beitrag zum Klimaschutz

Die Planung dient dem Klimaschutz. Durch die Umnutzung einer innerstädtischen Fläche wird eine extensive Flächenentwicklung vermieden. Vorhandene Netze und Ressourcen werden genutzt. Die vorhandenen Verkehrswege und die Lagegunst zum Stadtzentrum führen zu kurzen Transportwegen.

3.6 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planung erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4. Bestandsanalyse

4.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt südlich des Ortszentrums von Tribsees an der Anliegerstraße Südquebbe.

Die Straße erschließt weiter südlich liegende Einfamilienhäuser, weitere Kleingärten und Garagen.

Das Plangebiet umfasst einen bis vor wenigen Jahren mit Wirtschaftsgebäuden bebauten Bereich.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Fläche ist ein bereits seit Jahrhunderten genutztes Grundstück der Altstadt.

Ca. 100 Meter südlich des Plangebiets verläuft ein künstlich angelegter bzw. veränderter Graben, der mit der Trebel in Verbindung steht.



GeoPortal MV, gaia-mv.de, 06 / 2022

4.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt.

Es ist nicht bebaut. Die Bebauung ist vor einigen Jahren abgetragen worden. Es handelte sich um altstadttypische Wirtschaftsgebäude.

Die Vegetation wird regelmäßig gemäht.

Das Plangebiet liegt an der Straße Südquebbe an.

Nachbarschaftliche Belange

Das Vorhabengebiet ist bereits von Wohnbauflächen umgeben.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutz

Das Plangebiet beinhaltet an der Nordostseite drei nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume. Es handelt sich um zwei Linden mit Stammumfängen von 310 und 185 cm in 1,30 m Höhe und eine Roßkastanie mit Stammumfang 263 cm in 1,30 m Höhe.

Eine mehrstämmige Ulme fällt aufgrund des geringen Stammumfangs nicht unter den gesetzlichen Baumschutz.

5. Planerische Zielsetzungen und Nutzungskonzept

Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden südöstlich der ehemaligen Stadtmauer im Bereich der historischen Altstadt geschaffen.

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

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen der Vorhaben auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes

Ein ausreichender Schutz für benachbarte empfindliche Nutzungen ist durch die geplante Wohnbebauung/ Festsetzung gegeben.

Nutzungskonzept

Es soll Baurecht für den Neubau von kleinteiligen Wohngebäuden geschaffen werden. Diese fügen sich in die Umgebung ein. Auf Grund ihrer Größe werden sie den Altstadtrand vervollständigen und den Übergang zur historischen Altstadt darstellen.

6. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung ist durch die vorhandene Straße Südquebbe grundsätzlich gegeben. Es ist eine Gemeindestraße der Stadt Tribsees. Die Grundstücke werden direkt von der vorhandenen Straße aus erschlossen. Die weitergehende objektkonkrete Planung klärt die Zufahrten und andere relevante Fragen.

Die erforderlichen Medien zur Ver- und Entsorgung liegen an.

6.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung ist durch eine öffentliche Straße gesichert. Eine innere Erschließungsstraße ist nicht notwendig. Ausgehend von der öffentlichen Straße wird die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet.

6.2 Medien

Wasserver- und Entsorgung

Das Grundstück Flur 8, Flurstück 102 ist abwasserseitig mit einer DN 200 STZ Leitung sowie einer privaten DN 200 STZ Leitung und trinkwasserseitig mit einer DN 32 PE Leitung vollständig erschlossen. Für die DN 200 STZ Leitung liegen Grunddienstbarkeiten bei der REWA, d. h. diese darf in einem 2 m breiten Schutzstreifen um die Leitung nicht überbaut werden.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Tribsees, ist jeder Anschlussberechtigte vorbehaltlich der Einschränkungen dieser Satzung und nach Maßgabe der AEB verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfallen kann. Darüber hinaus ist jeder Anschlussnehmer gem. § 6 Abs. 2 verpflichtet, das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten.

Stromversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.dis NETZ AG gewährleistet.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch beauftragte Unternehmen gemäß örtlichen Vorschriften.

7. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen der Schutzgüter

7.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Etwaige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geringe Größe des Plangebiets nicht erkennbar. Die Bebauung wird sich in die bereits bestehende Bebauungssituation einfügen.

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Diese Aussagen werden im Zuge der Planung ergänzt, insbesondere zu den Bodendenkmalen.

7.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.1.2 bzw. 18.2.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Der Eingriff gilt als ausgeglichen (§13a BauGB).

7.3 Belange des Schutzes vor Immissionen

Von dem Vorhaben gehen keine Emissionen aus.

7.4 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen.

7.5 Wasser

Gewässer II. Ordnung

Der Planbereich berührt keine Gewässer II. Ordnung.

7.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Nach den im Geodatenportal M-V zur Verfügung stehenden Unterlagen befindet sich der Planungsraum in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Vorhaben befindet sich überwiegend im Bereich des Grundwasserkörpers WP_PT_5_16 (Trebel). Für das Grundwasser gelten die Bewirtschaftungsziele nach § 47 WHG.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) des Wohngebiets zu versickern, zu verdunsten, oder im Rahmen der technischen Bestimmungen auf den Grundstücken selbst verwertet werden.

Falls eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich sein sollte, kann das Regenwasser unmittelbar in die Vorflut abgeleitet werden. In der Südquebbe liegt eine ausreichend dimensionierte Regenwasserleitung. Damit ist die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers generell gewährleistet. Die Einleitung von Niederschlägen erfordert jedoch eine wasserrechtliche Genehmigung.

Für die Ableitung bzw. die Verwertung des Niederschlagswassers vom Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen.

7.7 Umgang mit Boden

Auf den sorgsamem Umgang mit Boden ist zu achten.
Dazu siehe auch unter Hinweise im Kapitel 9.1. und 9.2

7.8 Baugrund

Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

7.9 Umgang mit Flächen

Der Bebauungsplan trägt zum schonenden Umgang mit Flächen bei. Es wird ein integrierter Standort genutzt. Er ist erschlossen. Außenbereichsflächen werden geschont.

7.10 Umweltauswirkungen und Wirkungen auf das Landschaftsbild durch die Nutzung dieser Innenbereichsfläche

Die Wiedernutzung von Innenbereichsflächen macht keinen externen Ausgleich notwendig.

Es erfolgen keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes. Auf die Schutzgüter wurde eingegangen. Notwendige Hinweise zum Schutz wurden in die Begründung übernommen.

Die Bebauung wird sich in den vorhandenen Stadtbaukörper einfügen. Das Landschaftsbild ist nicht betroffen.

Durch die Wohnnutzung ergeben sich keine schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Maßnahmen des Artenschutzes werden in den B-Plan aufgenommen.

7.11 Artenschutz

Der Bestand beinhaltet eine Brachfläche, die als Rasenfläche (PER nach HzE 2018) mehrmals im Jahr gemäht wird. Strukturen (Gebüsche, Steine oder Schotterflächen) fehlen ebenfalls. Damit entfallen Habitate und Brutmöglichkeiten für evtl. geschützte Arten. Die Fläche hat daher eine für den Artenschutz geringe Bedeutung. Auf nähere artenschutzrechtliche Betrachtung kann verzichtet werden, da ein Vorkommen geschützter Arten für unwahrscheinlich gewertet wird. Es werden Maßnahmen für Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft und örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die den Artenschutz im Plangebiet begünstigen.

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

8.1 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.

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Die angrenzenden Wohnbauflächen sollen vor störenden Immissionen geschützt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die laut § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werte werden dabei bewusst unterschritten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke herbeizuführen.

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

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (WMS digitales Geländemodell M-V, Höhenbezugssystem DHHN 2016).

Es wird eine maximale Traufhöhe von 5,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Das Obergeschoss kann als Kniestock oder Drempe ausgeführt werden.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Einer für die vorgesehene Nutzung, sowie für das Stadtbild der Umgebung angemessene Gebäudehöhe wird hiermit entsprochen.

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

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Damit wird eine zu starke Verdichtung der Bebauung verhindert.

Baugrenzen

Es wurden Baugrenzen definiert (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Sie sind zeichnerisch festgesetzt.

Die Baugrenze hat einen allseitigen Abstand von 3,00 Metern zur Grenze des Plangebiets.

Damit wird den Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung entsprochen.

Ein Hervortreten über die Baugrenze ist für Dachüberstände und Überdachungen von Hauseingängen bis 1,25m hinaus zulässig.

Damit wird den Bauunterlagen zu den hier geplanten Gebäuden entsprochen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die als Hauptfirstrichtung festgesetzte Stellung der Gebäude gilt nur für die Hauptgebäude.

8.4 Verkehrsflächen

Es wurde die öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch definiert.

Der Planbereich liegt direkt an der Gemeindestraße. Die Grundstückszufahrten werden in dem Einfahrtsbereich angelegt.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Der Mutterboden ist zu schützen. Von den Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist, ist er abzuschleppen, zwischenzulagern und an geeigneter Stelle wieder zu verwenden. Eine Durchmischung mit anderen Bodenschichten oder Fremdstoffen ist zu vermeiden. Eine Zwischenschichtlagerung darf nur in geeigneten Bodendeponien durchgeführt werden.

Die Regenwasserversickerung ist auf allen geeigneten Flächen durch Verwendung von Oberflächenmaterialien, die eine hohe Versickerungsrate erlauben, zu realisieren.

Die Anlage von Schottergärten ist zu unterlassen.

8.6 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)

Die folgenden Festsetzungen orientieren sich an der Umgebung und an der Gestaltungssatzung Altstadt.

Dächer

Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden.

Es wird eine Dachneigung von 35-50° festgesetzt.

Dacheindeckungen sind nur in den Farben von ziegelrot bis rotbraun zulässig. Für Dachaufbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten je Dachseite darf 40 % der Trauflänge, die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Firstlänge nicht überschreiten. Trapezgauben sind nicht zulässig.

Fassaden

Wandöffnungen im Erdgeschoss und in dem Obergeschoss sind in senkrechten Achsen anzuordnen. Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke zu gestalten. Das Verhältnis Breite zu Höhe darf 1 : 1,3 nicht unterschreiten. Die Fassaden sind nur mit glattem Putz zu verputzen und farbig zu streichen. Grob strukturierte, glänzende oder gemusterte Putze sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Fassadenverkleidungen aus Naturstein in der Erdgeschosszone und im Sockelbereich. Ziegelsichtmauerwerk ist nur für Nebengebäude zulässig. Holzverschalungen sind am Hauptbaukörper nur an den Giebdreiecken und Dachgauben sowie an Nebengebäuden zulässig. An Nebengebäuden dürfen sie nicht mehr als 50 % der Fassade überdecken.

Einfriedungen und Vorgärten

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sollen als Hecke oder halbtransparenter Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ausgebildet werden. Für Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

Für Baumpflanzungen sind kleinkronige Obstbäume oder einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Solaranlagen

Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig. Sie dürfen nicht über die Dachkanten herausragen.

8.7 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.

8.7.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal.

Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).



Rot = Bodendenkmal der Altstadt von Tribsees

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.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Käämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

9. 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 und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

9.1 Altlasten und Bodenschutz

Anfrage an das Altlastenkataster ergab, dass im dBAK keine Verdachtsfläche, schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Fläche und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) auf den betreffenden Grundstücken erfasst ist.

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.

9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sein entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

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.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

9.3 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 einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

9.4 Bautechnischer Brandschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

■ Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; ■ Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), ■ Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

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

Es befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet.

9.6 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 Auskunftersuchen 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.

9.7 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.

9.8 Hinweise zur Beheizung

Bei Einbau von Wärmepumpen: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises als untere Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn einzureichen.

Sollten Ölheizungen vorgesehen sein, sind die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des

Landkreises Vorpommern-Rügen vor Baubeginn förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VR erhältlich.

Dies ist bei der weiteren Objektplanung zu beachten.

10. Flächenbilanz

Wohngebiet (WA)	1.741 m ²
Straßenverkehrsfläche	79 m ²
Gesamt	1.820 m²

Keine Anlagen