Satzung der Gemeinde Spornitz über den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sandgraben“, Ortsteil Dütschow

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Amtliches Mitteilungsblatt" Amt Parchimer Umland Nr. ..... am ..... und im Internet https://www.amt-parchimer-umland.de erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom ..... bis zum ..... im Amt Parchimer Umland, Walter-Hase-Str. 42, 19370 Parchim, erfolgt. Die Unterlagen waren ebenfalls auf der Internetseite des Amtes Parchimer Umland unter https://www.amt-parchimer-umland.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V verfügbar.
Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im "Amtliches Mitteilungsblatt" Amt Parchimer Umland Nr. ..... am ..... und zusätzlich im Internet unter https://www.amt-parchimer-umland.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sandgraben“ der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow, mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Sandgraben“ der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom ..... bis ..... im Amt Parchimer Umland, Walter-Hase-Str. 42, 19370 Parchim, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren ebenfalls auf der Internetseite des Amtes Parchimer Umland unter https://www.amt-parchimer-umland.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V verfügbar.
Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im "Amtliches Mitteilungsblatt" Amt Parchimer Umland Nr. ..... am ..... und zusätzlich im Internet unter https://www.amt-parchimer-umland.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Spornitz, ...

.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sandgraben“ der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Spornitz, ...

.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Sandgraben“ der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow, am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., ...

.....
Siegelabdruck öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sandgraben“ der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Spornitz, ...

.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

12. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sandgraben“ der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung durch Veröffentlichung im "Amtliches Mitteilungsblatt" Amt Parchimer Umland Nr. ..... am ..... und im Internet unter https://www.amt-parchimer-umland.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Nach Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung im Internet tritt der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sandgraben“ der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow, in Kraft.

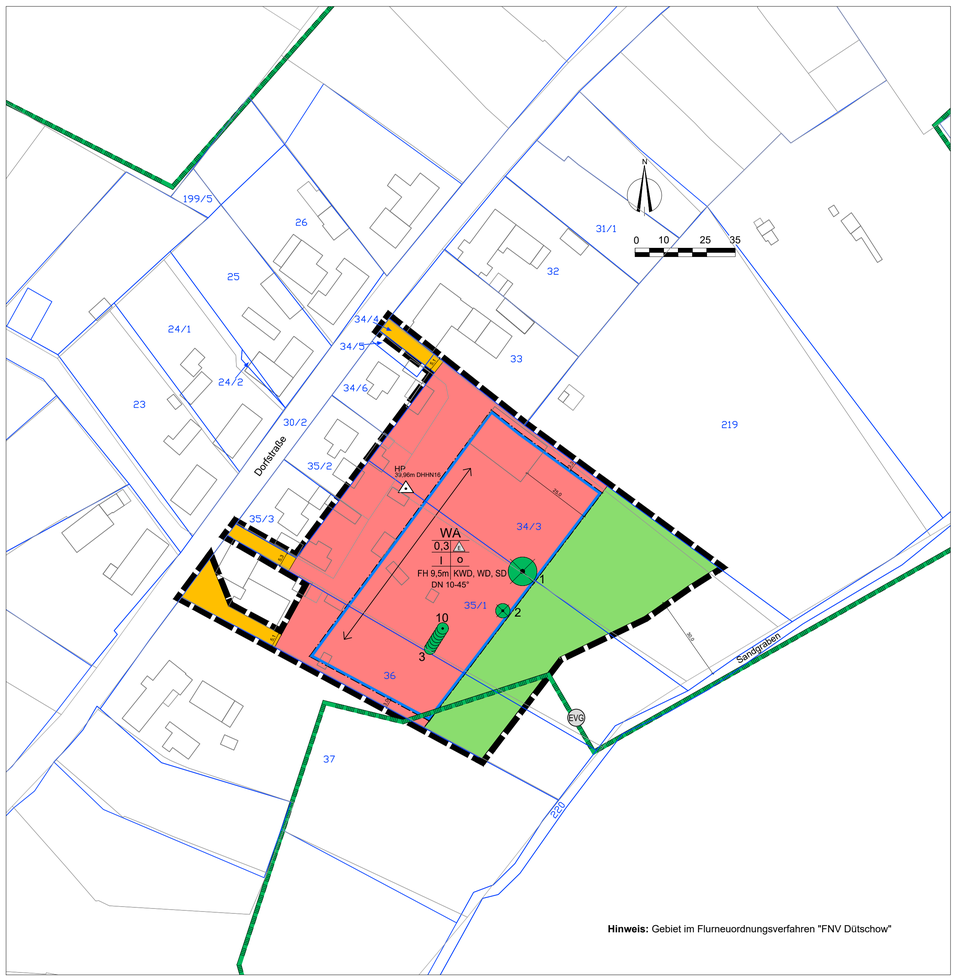
Spornitz, ...

.....
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sandgraben“ der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Hinweis: Gebiet im Flurneuordnungsverfahren "FNV Dütschow"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,5m — Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

private Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünflächen (Hausgärten)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)

EVG — Europäisches Vogelschutzgebiet "Lewitz"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

10°- 45° — Dachneigung

KWD, WD, SD — Firstrichtung

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn-/Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

35/1 — Flurstücksnummer

Verhandelte Neuabgrenzung der Flurstücke im Flurneuordnungsverfahren Dütschow

3,0 — Bemaßung

zu fällende Bäume

HP 35,96m DHHN16 — Höhenbezugspunkt

1 — Baumnummern

WA — Gebietscharakter
0,4 | E — Grundflächenzahl; nur Einzelhäuser zulässig
I | o — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; offene Bauweise
FH 9,5m | KWD, WD, SD — Firsthöhe als Höchstmaß; Dachform
DN 10-45° — Dachneigung

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der PLANZEICHNUNG - TEIL A wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude und
- nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Für das WA wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird für die Firsthöhe der Vermessungspunkt im westlichen Teil des Flurstückes 34/3 mit einer Höhe von 39,96 m (DHHN16) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

2.2 Grundflächenzahl

In dem Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ohne Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

5. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

5.1 Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen (Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen.

5.2 Zufahrten und unüberdachte Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (mittlerer Abflussbeiwert 0,5, z. B. Rasengittersteine/Öko-Drainpflaster) herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

6. Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet ist über Verwertung und natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu gewährleisten. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen.

7. Grünflächen und Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

7.1 In den privaten Grünflächen ist eine Nutzung für Erholung und Gärtnern entsprechend der Zweckbestimmung Hausgarten zulässig. Es ist in einem Streifen von 5 m, angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet, je Grundstück eine maximal eingeschossige bauliche Anlage mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m² zulässig.

7.2 Zugunsten des Landschaftsbildes und des Artenschutzes sind, entsprechend Maßnahme 6.21 der HzE 2018, in der Gemarkung Dütschow, Flur 3, Flurstück 34/3 teilw. 7 Stk., Flurstück 35/1 teilw. 6 Stk. und Flurstück 36 teilw. 4 Stk. (insgesamt 17 Stk.) Hochstammobst in einer Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, auf einer Länge von 105 m mit einem Pflanzabstand von ca. 6 m mit mind. 2 m Abstand zur Flurstücksgrenze in einer Reihe ca. 10 m parallel zum Graben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine 5jährige Pflege und Verbissschutz (Stamm und Wurzel) sind vorzusehen. Die Pflanzung im jeweiligen Flurstück hat in der Herbstperiode nach jeweiligem Baubeginn zu erfolgen.

7.3 Für die Rodung von 2 Stk. teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 2 Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für einen Baum, der nicht materiell ersetzt wird, sind 750,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen. Für die Pflanzung der 2 Laubbäume ist das Flurstück 35/1 in der Gemarkung Dütschow, Flur 3, vorgesehen. Für den Baum Nr. 1 ist ein gesonderter Antrag zu stellen.

7.4 Pflanzliste Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Prunus avium	Vogelkirsche
Malus domestica ´Boskopp´ u. a.	Kulturapfel
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

8. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgende Maßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Als Ausgleich werden in der Landschaftszone 5 vom Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ 8.118 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen und ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Anzahl der Stellplätze

9. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.1 In dem festgesetzten WA sind die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 10° und höchstens 45° auszubilden.

9.2 Die Fassaden sind in hellen bis roten Farbtönen zu klinkern oder in hellen Farbtönen zu streichen.

9.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten oder anthrazitfarbenen, nicht glasierten Dachziegeln zu decken.

10. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Pro Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

III. Hinweise

Baumschutzrechtliche Hinweise

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe inkl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
2. Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 150->250 cm = 1:2; STU <250 cm = 1:3).
3. Einzelbäume:
Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume sollen teilweise gerodet werden. Es besteht eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V. Die Rodung der geschützten Bäume ist in einem gesonderten Antrag zu beantragen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
2. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar statthaft.
3. Auf den Flurstücken 34/3 bzw. 35/1 ist vor Baubeginn zwischen Oktober und April die Fläche von Verstecken zu bereinigen und der Rasen in kurzen Abständen mit einem Balkenmäher sehr kurz zu mähen.
Danach ist entlang der Baugrenze zum Graben und mind. 10m im Richtung Westen ein Reptilienschutzzaun für die Dauer der Bautätigkeit vorzuhalten.
Für das Flurstück 36 ist vor Baubeginn zwischen Oktober und April die Fläche von Verstecken zu bereinigen und der Rasen in kurzen Abständen mit einem Balkenmäher sehr kurz zu mähen. Danach sind vor Baubeginn mind. 5 Kontrollen ab April bis September durchzuführen. Wenn keine Nachweise erfolgen, sind die nachfolgenden Hinweise nicht beachtlich.
Erfolgt diese Kontrolle nicht, sind die Errichtung und Prüfung der Funktionstüchtigkeit eines Reptilienschutzzaunes, die Umsetzung von Tieren sowie die Dokumentation der Maßnahmen durch bzw. unter Anleitung eines hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachters vorzunehmen. Das Abfangen der Tiere/Kontrolle des Baufeldes im Aktivitätszeitraum der Tiere bei geeigneten Witterungsbedingungen im Zeitraum April-Oktober ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen als CEF-Maßnahme notwendig. Das Abfangen ist so lange durchzuführen, bis an drei aufeinanderfolgenden Tagen, bei geeigneten Witterungsbedingungen, keine Sichtungen von Reptilien/ Amphibien mehr erfolgen. Hinsichtlich des Abfangens von Tieren kann im Vorfeld keine konkrete Anzahl an Abfangtagen festgelegt werden, da diese vom Standort, der Populationsgröße und den Witterungsbedingungen an den Abfangtagen abhängig sind.
Als Umsiedlungsfläche für Reptilien ist der freizuhaltende Streifen am Sandgraben vorgesehen. Die teilweise hochrasige Fläche ist außerhalb der neuen/bestehenden Bepflanzung am Sandgraben gehölzfrei zu halten (Entnahme des Jungaufwuchses mind. alle 3 Jahre.). Im Jahr des Baubeginns ist die Fläche hälftig in Streifen kurzrasig zu mähen und es sind am Graben ein Lesesteinhaufen und zwei vegetationsfreie Flächen von je ca. 5 m² (Entfernen der Grasnarbe) anzulegen.
4. Der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, Baufeldberäumung, Beseitigung der obersten Vegetationsschicht etc.) ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29.Februar vorzunehmen, vorbehaltlich der zu berücksichtigenden Belange zu den Reptilien/Amphibien.
Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass im Baustellenbereich zuzüglich 30 m Umkreis keine Brutvögel brüten und keine Fledermausquartiere in Bäumen vorhanden sind. Dazu sind die Fläche und ggf. Gehölze durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu kontrollieren.
5. Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen sonstiger besonders geschützter Arten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
6. Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben/Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o. ä.). über Nacht in den Baugruben anzubringen.
7. Kontrolle auf Nester/Fledermausquartiere sind durch einen hinreichend geschulten, erfahrenen Fachgutachter vorzusehen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn) zu realisieren. Insofern ein Abriss in der Brutzeit vorgesehen ist und brütende Tiere/Jungvögel festgestellt werden, ist ein Abriss erst nach Beendigung der Brut zulässig.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen i.S.d. des BBodSchG oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2. Bei den Bodenarbeiten sind die jeweils aktuellen einschlägigen Bestimmungen des Boden-schutzes und des Abfallrechtes zu berücksichtigen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
3. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
4. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
5. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
6. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
7. Wird Recyclingmaterial verwendet (z. B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. Soll Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Alltlastenverordnung i.d.R. einzuhalten.

Gewässerschutzrechtliche Hinweise

1. Werden Erdaufschlüsse notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das trifft ebenso auf notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahme zu. Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme (Flächenkollektoren/Erdwärmesonden) bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.
2. Lagerung, Abfüllen und Umschlag (LAU-Anlagen) sowie das Herstellen, Behandeln und Verwenden (HBV-Anlagen) von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
3. Oberflächlich anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser und anderes Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
4. Das Plangebiet wird im Südosten durch das Gewässer II. Ordnung Nr. 017763 (Sandgraben) begrenzt. Gemäß § 38 WHG ist im Außenbereich an den Gewässern ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite für die Pflege, Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion frei zu halten. Bauliche Anlagen (z. B. Zäune) sind im Bereich des Gewässerrandstreifens verboten.

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale und nach jetzigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Hinweise zum Flurneuordnungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Flurneuordnungsverfahren „FNV Dütschow“. Die verhandelte Neuabgrenzung der Flurstücke des Plangebietes wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt, da eine Übernahme in das Liegenschaftskataster noch nicht erfolgt ist. Bei künftigen Planungen, z. B. für den Bauantrag, sind die verhandelten Flurstücksgrenzen jedoch bereits vor Übernahme in das Liegenschaftskataster zu berücksichtigen.

Übersichtsplan

Endfassung:	
Entwurf:	Juni 2025
Vorentwurf:	Oktober 2024
Planungsstand	**Datum**

Bebauungsplan Nr. 11 „Am Sandgraben“ der Gemeinde Spornitz, Ortsteil Dütschow

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Dütschow
Flur 3

Maßstab 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de