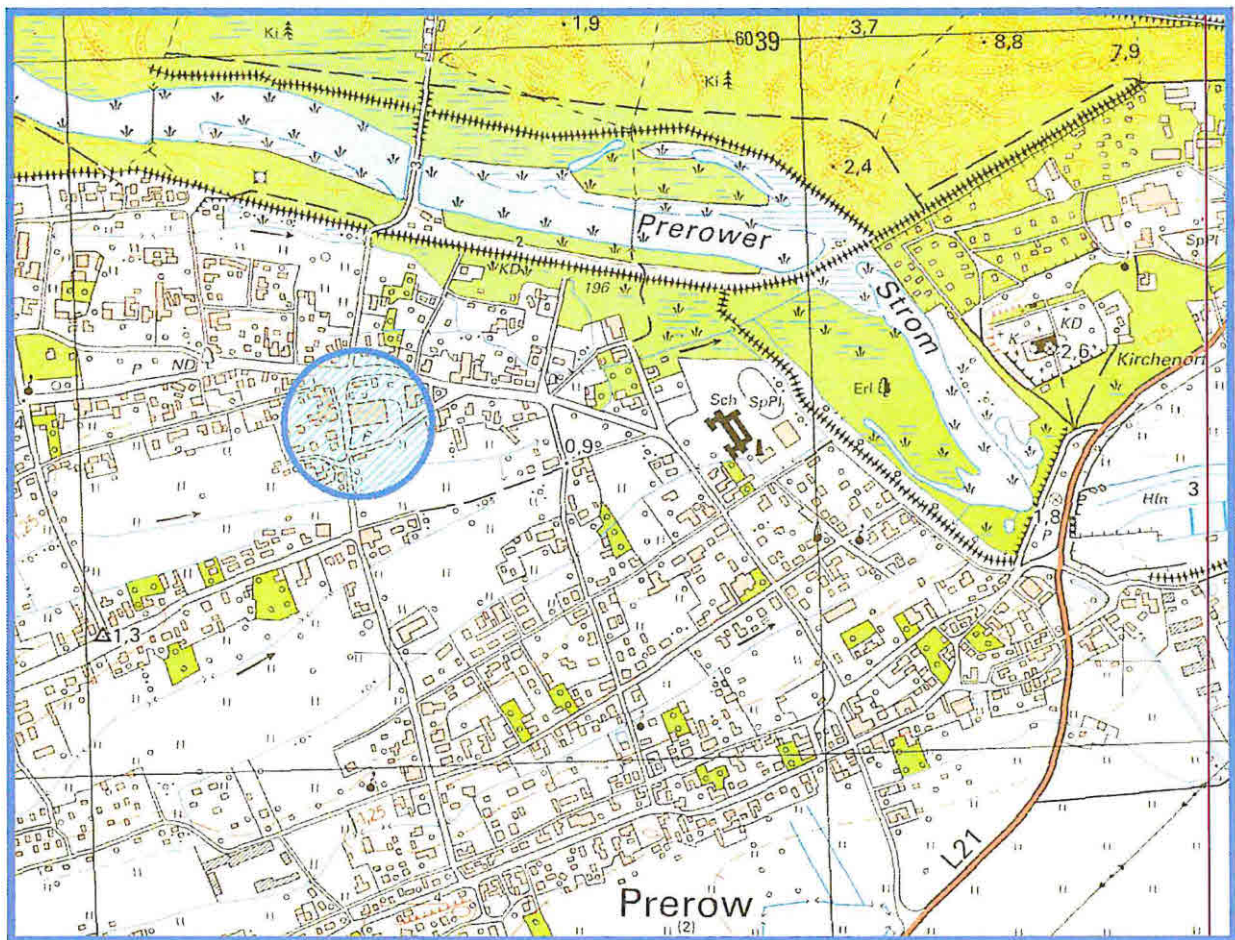




©Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Übersichtsplan M 1: 10.000

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

„Ortszentrum“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.10.2011



[Handwritten signature]

Andreas Meller
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der Planänderung	3
1.3	Plangrundlage	3
1.4	Verfahrensablauf	3
1.5	Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren	3
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	6
3	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	8
3.1	Maß der baulichen Nutzung	8
3.1.1	Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene	8
3.1.2	Zahl der Vollgeschosse	8
3.2	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	9
3.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	9
4	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	9
5	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	10
5.1	Bodenordnende Maßnahmen	10
5.2	Verträge	10
5.3	Kosten und Finanzierung	10
6	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	10

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Ortszentrum“ der Gemeinde Ostseebad Prerow ist seit Juni 2006 rechtskräftig.

Im Rahmen einer konkreten Vorhabenplanung im Bereich des festgesetzten Mischgebietes MI 1, nördlich der Waldstraße hat sich herausgestellt, dass die hier getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Teil der Vorhabenrealisierung entgegenstehen. Da dem Vorhaben ansonsten keine gemeindlichen Belange entgegenstehen und auch bei weiteren Vorhaben im MI 1 mit ähnlichen Hemmnissen zu rechnen ist, sollen einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden. Hierzu gehören die überbaubare Grundstücksfläche, die Firsthöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse im MI 1 nördlich der Waldstraße und westlich und östlich der Straße „Zum Schüning“.

1.2 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Baugebiete MI 1 nördlich der Waldstraße und östlich und westlich der Straße „Im Schüning“.

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 954, 955, 960, 962, und 984/2

der Flur 2 Gemarkung Prerow

und umfasst eine Fläche von 3.279 m²

1.3 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17 „Ortszentrum“ in der Fassung der 1. Änderung sowie ein Auszug aus der automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 05.04.2006.

1.4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 24.03.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern.

Der Öffentlichkeit wird durch Bereitstellung des Vorentwurfes der Planänderung im Amt Darß-Fischland die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Im weiteren Verfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB.

1.5 Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 gegeben. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) der Gemeinde Ostseebad Prerow.

weitere Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB:

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Grundfläche nicht, da lediglich überbaubare Grundstücksflächen, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse geändert werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach dem UVPG kann sich eine UVP-Pflicht nur aus Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 ergeben. Die Nummern 18.1 bis 18.7 beziehen sich dabei auf Bebauungspläne, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Nach Nr. 18.8 unterliegen Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art einer Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Nach Nr. 18.9 unterliegen Vorhaben, für die nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist der UVP-Pflicht, sofern dessen Zulässigkeit durch einen Bebauungsplan begründet wird oder ein Bebauungsplan einen Planfeststellungsbeschluss ersetzt.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kann festgestellt werden, dass keins der unter Nr. 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben für die 2. Änderung des Bebauungsplans zutrifft. Auch aus dem Landes - UVP Gesetz (LUVPG M-V) lässt sich keine UVP-Pflicht für ein mögliches Vorhaben herleiten. Keins der in den Nr. 1 bis 30 in Anlage 1 (zu § 3 Abs. 1) genannten Vorhaben könnte mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verwirklicht werden.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Nach Nr. 10.3 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg- Vorpommern“ (gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002) kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Flächen i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000- Gebieten liegen.

Das FFH-Gebiet „Darß“ (DE 1541-301) befindet sich ca. 1.400 m westlich des Änderungsbereichs. In gleicher Entfernung und gleichzeitig ca. 1.000 m nördlich des Änderungsbereichs liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ (DE1542-401). Aufgrund der großen Entfernung zu den NATURA 2000 Gebieten kann eine Beeinträchtigung durch die Planänderung ausgeschlossen werden. Damit kann die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseebad Prerow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum). In den Tourismusräumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Die bereits intensiv genutzten Bereiche der Außenküste und der Inseln sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden.

Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung haben dort eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung.

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseebad Prerow in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Weiterhin ist die Gemeinde Ostseebad Prerow touristischer Siedlungsschwerpunkt und nimmt daher besondere touristische Versorgungsaufgaben mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur zur Gästerversorgung wahr.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 werden die vorgenannten Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt. Auch wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben begründet.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow ist nördlich der Waldstraße in unterschiedlicher Tiefe bis zu 65 bis 75 m das Mischgebiet MI 1 dargestellt. Westlich der Straße „Im Schüning“ beträgt die Tiefe des Mischgebietes MI 1 ca. 140 m, gemessen ab der Waldstraße in nördliche Richtung. Im Bebauungsplan ist nördlich der Waldstraße und westlich und östlich der Straße „Im Schüning“ das Mischgebiet MI 1 festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden ausschließlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Mischgebiet geändert. Die Festsetzung MI wird beibehalten, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

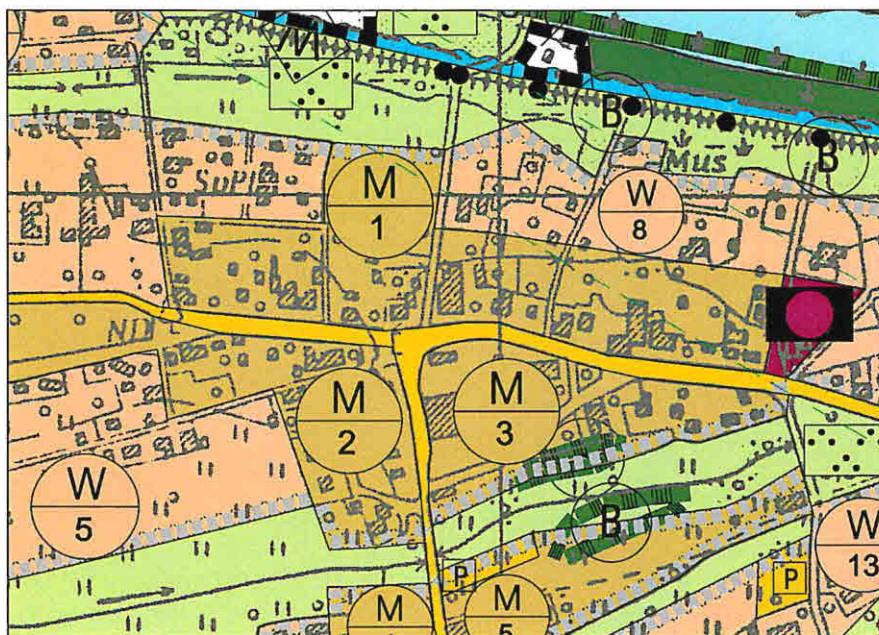


Bild1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Prerow

2.2 Angaben zum Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich an zentraler Stelle im Gemeindegebiet, unmittelbar nördlich der Waldstraße. Der Änderungsbereich ist bebaut, die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls bebaut. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 1 m über HN.



Bild 2: Lage des Änderungsbereichs

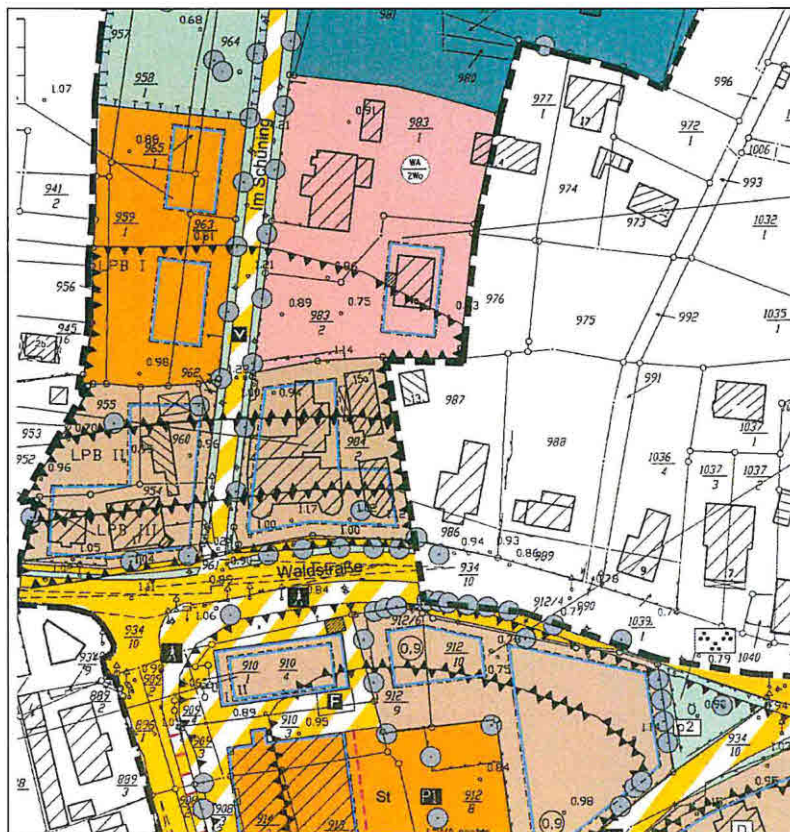


Bild 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17

3 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur diejenigen Festsetzungen, die sich gegenüber dem rechtskräftigen Plan geändert haben. Die neue Nutzung ist farblich hervorgehoben worden. Der ursprüngliche Planinhalt ist abgeschwächt hinterlegt. Bei überlagernden Festsetzungen (z.B. Baugrenze, zu erhaltender Einzelbaum) wurden die wegfallenden Festsetzungen durchkreuzt und die neuen Planinhalte gemäß PlanzV90 festgesetzt.

Alle nicht farblich hervorgehobenen Festsetzungen behalten ihre Rechtskraft aus dem Ursprungsplan und werden durch die Änderung nicht berührt.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Im Mischgebiet MI 1 ist die Firsthöhe von ursprünglich 9 m auf nunmehr 10 m über HN geändert worden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Firsthöhe festgesetzt worden. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftigen baulichen Anlagen städtebaulich in die durch die benachbarte Bebauung vorgeprägte Situation einfügen und nicht etwa die vorhandene Bebauung deutlich überragen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist das Höhenbezugssystem HN (Festsetzung Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ im rechtskräftigen Plan).

Für das Mischgebiet MI 1 galt bisher eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über HN. Abzüglich der bereits vorhandenen Geländehöhen von ca. 1 m über HN betrug die zulässige Gebäudehöhe (Firstlinie) ca. 8 m über Gelände.

In den gegenüberliegenden Baugebieten MI 2 und MI 7 sind Firsthöhen von 10 m über HN bei Geländehöhen von ebenfalls ca. 1,0 m über HN zulässig.

Bei der konkreten Planung eines Einzelvorhabens im MI 1 hat sich gezeigt, dass die festgesetzte Firsthöhe von 8 m über Gelände zu einer deutlichen Einschränkung bei der Gebäudeplanung und hier insbesondere bei der Nutzung des Raumes oberhalb des Erdgeschosses führt. Gleiche Probleme sind bei weiteren Vorhaben im Mischgebiet MI 1 zu erwarten. Angesichts der Tatsache, dass auf der Südseite der Waldstraße bereits Firsthöhen von 9 m über Gelände im Bebauungsplan zugelassen wurden, erscheint es gerechtfertigt, auch im Mischgebiet MI 1, nördlich der Waldstraße, die Firsthöhe auf 9 m über Gelände (10 m über HN) zu verändern.

3.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Mischgebiet MI 1 ein Vollgeschoss zugelassen worden. Mit der Änderung der Landesbauordnung zum 1. September 2006 gelten nunmehr Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Als Bezugsfläche gilt hierbei die Grundfläche des betrachteten Geschosses und nicht, wie in der früheren Fassung der LBauO M-V, die Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Dadurch wurden Staffelgeschosse zu Vollgeschossen, auch wenn sie weniger als zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. Außerdem sind diese Staffelgeschosse in den Gebieten unzulässig, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Gerade in Mischgebieten, in denen eine Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzung erforderlich ist, und in denen diese Mischung u.a. durch übereinanderliegende Ebenen realisiert werden könnte, wäre die Nutzung eines zweiten Vollgeschosses sinnvoll.

Aus diesem Grunde wird die Zahl der Vollgeschosse im MI 1 auf zwei geändert. In den gegenüberliegenden Mischgebieten MI 2 und MI 7 sind bereits zwei Vollgeschosse zulässig, so dass städtebauliche Bedenken nicht bestehen.

3.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Mischgebiet MI 1 nördlich der Waldstraße und östlich der Straße „Zum Schüning“ Baugrenzen festgesetzt worden, die zum Teil vorhandene Hauptnutzungen nicht umfassen. Das betrifft u.a. die zur Straße „Im Schüning“ gelegenen Teile des vorhandenen Gebäudes auf der Ostseite der Straße sowie Gebäude auf den dortigen hinteren Grundstücksflächen. Im Rahmen der Planänderung soll hier eine Korrektur vorgenommen werden. Die parallel zur Straße „Im Schüning“ verlaufende Baugrenze soll um 1,50 m nach Westen versetzt, neu festgesetzt werden. Damit wird auf die an dieser Stelle vorhandenen Platzverhältnisse reagiert. Die Baugrenze im hinteren Grundstücksteil wird begradigt. Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur soweit ausgenutzt werden können, wie die Regelungen über Abstandsflächen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dies zulassen. Abstandsflächen dürfen z.B. auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

3.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Hinzu kommt, dass auf Grund der Lage des Änderungsbereichs innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), Eingriffe bereits aus diesem Grunde auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Belange der Bauleitplanung

Der Landkreis Nordvorpommern hat angeregt, das nördlich angrenzende denkmalgeschützte Gebäude nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sowie überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Die Hinweise zum Denkmalschutz (Im Schüning 4, Flurstück 983/1) sowie zur Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen werden für eine nachfolgende Planänderung vorge-merkt. Beide Hinweise beziehen sich auf ein Objekt außerhalb des Änderungsbereichs. Das begonnene Änderungsverfahren soll umgehend beendet werden, um anstehende dringende Investitionen nicht zu behindern. Der Denkmalschutz für das Gebäude Im Schüning 4 wirkt auch ohne nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan, so dass kein dringender Handlungsbedarf besteht. Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen würde die Wiederholung von Verfahrensschritten nach sich ziehen.

Belange des Naturschutzes

Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass ein gesonderter Fällantrag erforderlich wird, soweit eine Fällung gesetzlich geschützter Bäume notwendig ist. Andernfalls ist gesetzlich geschützter Baumbestand festzusetzen.

Der Hinweis der Naturschutzbehörde zu den geschützten Bäumen wird berücksichtigt. Im Änderungsbereich, innerhalb des Mischgebietes MI 1, ist innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen ein Erhaltungsgebot für einen vorhandenen Baum im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen könnten bei Beachtung des Erhaltungsgebotes nicht ausgeschöpft werden. Andererseits könnte der vorhandene Baum bei Ausschöpfung der überbaubaren Flächen nicht erhalten werden. Da hier offensichtlich ein Widerspruch existiert, wird das Erhaltungsgebot aus dem Bebauungsplan entfernt. Der Hinweis auf eine notwendige Naturschutzgenehmigung (§ 40 NatSchAG M-V) bei Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen, wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden seitens des Kataster- und Vermessungsamtes grundsätzlich empfohlen, da in der Regel die Führung des Liegenschaftskatasters vereinfacht wird. Hier wird Grundstücksvereinigung mit anschließenden Flurstücksverschmelzungen und zweckmäßiger Flurstückszerlegung empfohlen. Auf diese Weise können praktisch geschnittene Grundstücke gebildet werden. Alternativ käme eine Baulandumlegung nach BauGB in Frage.

5.2 Verträge

Ein Erschließungsvertrag ist nicht erforderlich da keine öffentlichen Erschließungsanlagen hergestellt werden. Eine Kostenübernahmeerklärung seitens des Investors für anfallende städtebauliche Planungsleistungen liegt vor. Daher ist ein gesonderter städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

5.3 Kosten und Finanzierung

Kosten fallen für die Gemeinde nicht an. Die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Der Investor hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereiterklärt.

6 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wasser und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß § 8 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163), sowie § 5 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Juni 2010 (BVOBl. M-V S. 353) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Die Niederbringung von Brunnenbohrungen oder Herstellung von Erdwärmesondenanlagen ist nach § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hie durch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Baugrundbohrungen sind gem. § 49 Abs. 1 WHG Erdaufschlüsse. Diese sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

gesetzlich geschützte Bäume

Soweit eine Fällung gesetzlich geschützter Bäume erforderlich wird (Standort innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen) ist eine Naturschutzgenehmigung nach § 40 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Belange des Liegenschaftskatasters

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz -GeoVermG M-V- in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2010, GVOBl. M-V S. 713) wird hingewiesen. Das betrifft hier u.a. die Einmessungspflichten und insbesondere den Schutz von Vermessungsmarken.