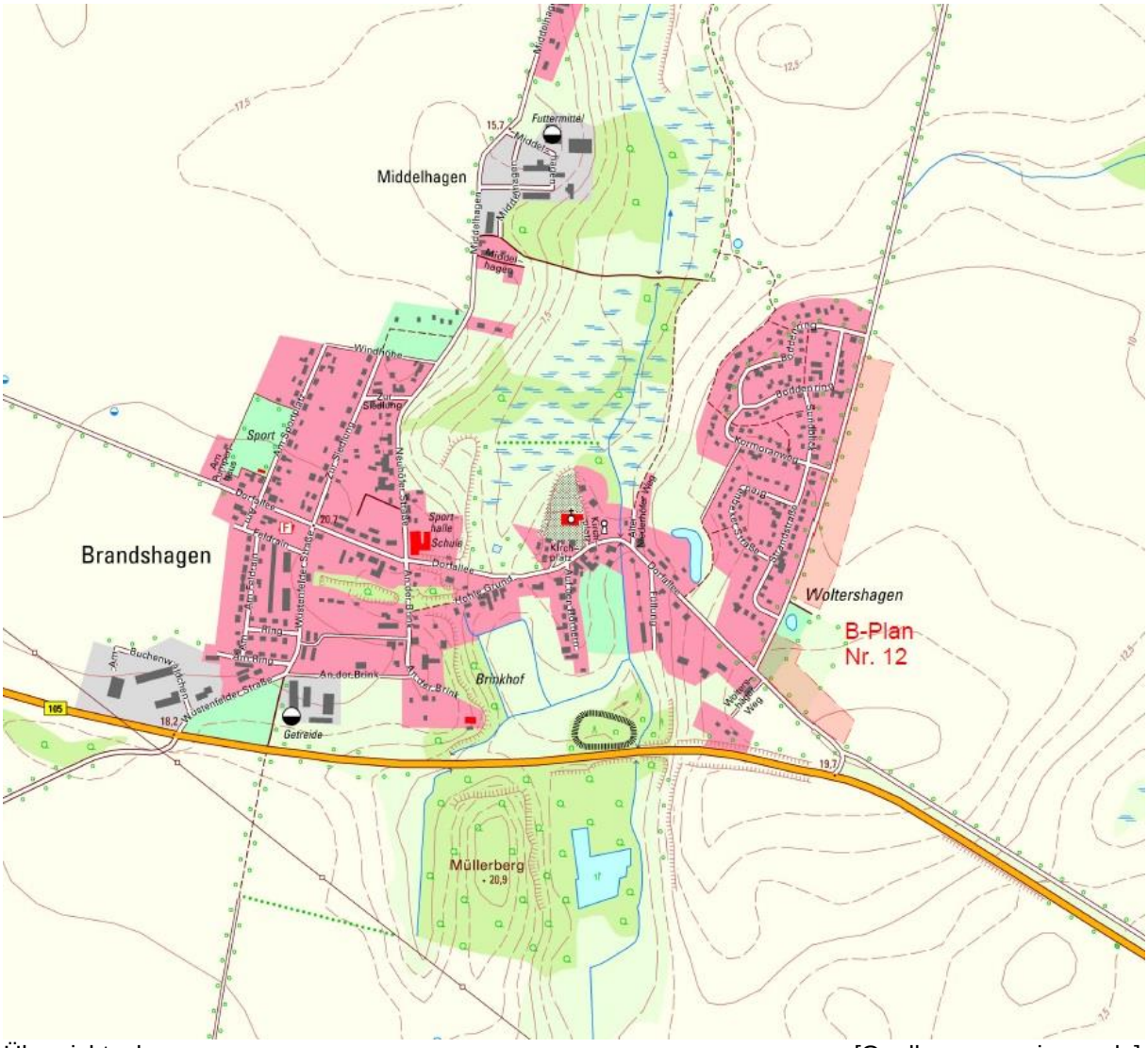
Begründung

(Entwurf)

zur Satzung zum

Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet - Brandshagen - An der Str. nach Niederhof" der Gemeinde Sundhagen



Übersichtsplan [Quelle: www.gaia-mv.de]

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Sundhagen durch Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald, Lange Str. 38, 18507 Grimmen

Sundhagen, 19.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass 3

2. Grundlagen der Planung 6
2.1 Rechtsgrundlagen 6
2.2 Planungsgrundlagen 7

3. Räumlicher Geltungsbereich 7

4. Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan 7

5. Beschaffenheit des Plangebietes 9

6. Inhalt des Bebauungsplanes 10
6.1 Städtebauliches Konzept 10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
6.3 Bauweise und Baugrenzen 12
6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB 12
6.5 Verkehrskonzept 15

7. Abfallentsorgung 15

8. Altlasten und Kampfmittelbelastung 15

9. Erschließung 16
9.1 Abwasserentsorgung 16
9.2 Regenentwässerung 16
9.3 Trinkwasserversorgung 16
9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz 16
9.5 Fernmeldeversorgung 16
9.6 Elektroversorgung 16
9.7 Gasversorgung 17

10. Denkmalschutz 17

Anlagen

- keine .....

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sundhagen hat auf ihrer Sitzung am 14.09.2017 die Aufstellung des B-Planes Nr. 12 „Wohngebiet - Brandshagen - An der Str. nach Niederhof" der Gemeinde Sundhagen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.11.2013 wurde aufgehoben, weil der Zuschnitt des Geltungsbereiches wesentlich geändert wurde.

Die Gemeinde Sundhagen beabsichtigt, östlich der Straße nach Niederhof und nördlich der Dorfallee im Ortsteil Brandshagen auf den Flürstücken 52, 62/3, 63/1 63/2 und 64 (alle teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Woltershagen sowie auf dem Flurstück 1/3 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Middelhagen den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet - Brandshagen - An der Str. nach Niederhof" der Gemeinde Sundhagen aufzustellen.

Ziel ist es, auf einer Fläche von ca. 4,3 ha ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Dem Bedarf an Wohnbauflächen in Brandshagen soll somit entsprochen werden. Mit der Planung sollen diese Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Dies kann aus der Sicht der Gemeinde Sundhagen an diesem Standort sehr gut gelingen.

Das neu zu entwickelnde Gebiet entlang der Straße nach Niederhof und der Dorfallee soll über diese Straßen auch erschlossen werden.

Der Bebauungsplan hat eine Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) kann angewendet werden. Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss nach §10 Abs. 1 BauGB wird bis zum 31.12.2021 gefasst.

Hierzu sollen wesentliche Teile der mit dem B-Plan Nr. 12 überplanten Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die im F-Plan dargestellten geschützten Biotope (B) sollen erhalten bleiben. Der nördliche Teil des B-Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Hier ist eine Änderung der Grenze geplant.

Der B-Plan mit einer Gesamtfläche von 43.499 m² und einer Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ auf 29.343 m² mit GRZ 0,3 ermöglicht eine zulässige Grundfläche von 8.803 m². Es könnten so bis zu 30 Einfamilienhäuser entstehen.

Baulandkataster

Die Gemeinde Sundhagen hat ein Baulandkataster gemäß §200 BauGB erarbeitet und im Juni 2013 öffentlich Bekannt gemacht. In diesem Baulandkataster wurden die sofort oder in absehbarer Zeit bebaubaren Flächen in Karten und Listen dargestellt.
Mit dem Baulandkataster können sich Bürger, Grundstückseigentümer, Architekten, potenzielle Bauherren und Investoren einen Überblick verschaffen, wo noch ungenutztes Baulandpotenzial in der Gemeinde Sundhagen zur Verfügung steht.
Des Weiteren wird mit dem Baulandkataster einer nachhaltigen Entwicklung von Bebauung und Landschaft Rechnung getragen, in dem durch Nutzung von Baulücken und Baulandreserven vorhandene Bau- und Infrastrukturen vervollständigt und optimal ausgenutzt werden. Gleichzeitig kann auf diese Weise der Bedarf an Bauflächen im freien Landschaftsraum reduziert werden.

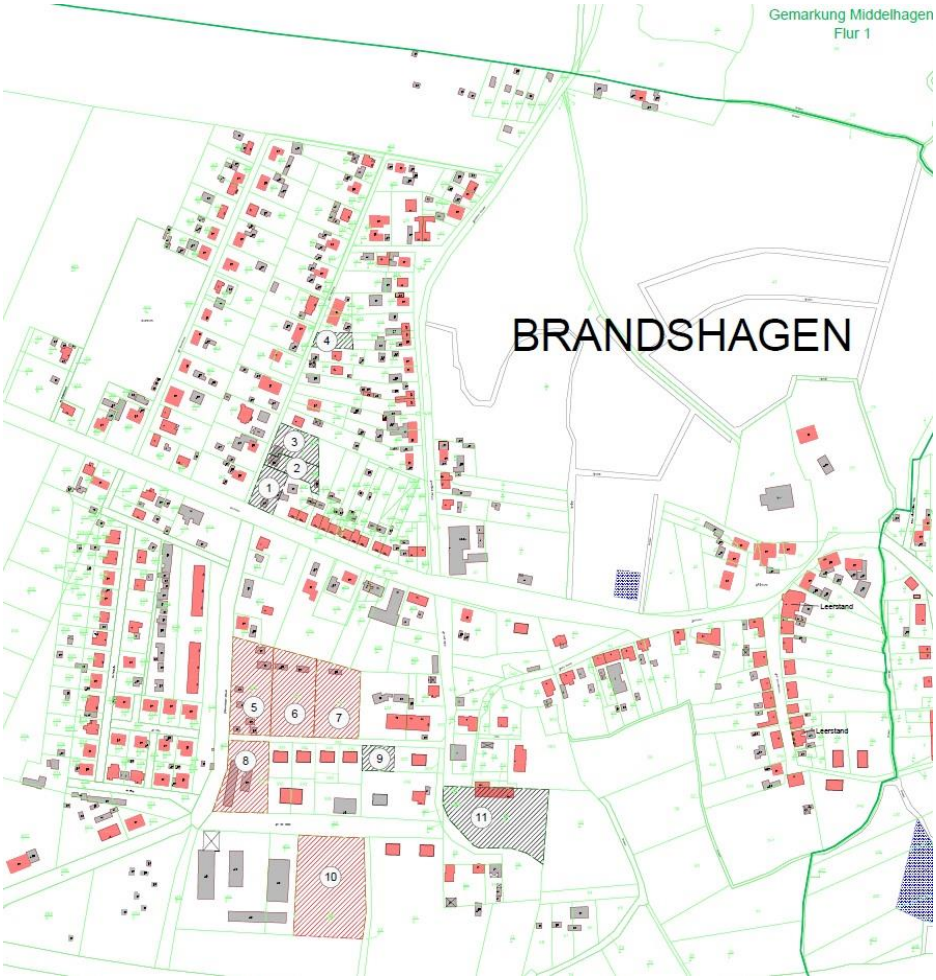
Ortsteile mit Baulandflächen	Wohnbaufläche		Gemischte Baufläche		Gewerbe-/ Industriegebiete		Summe		∑
	Bau-land	Re-serve	Bau-land	Re-serve	Bau-land	Re-serve	Bau-land	Re-serve	
…									
Brandshagen	6	4	-	1	-	-	6	5	11
…									

Baulandkataster Sundhagen - Auszug Tabelle 1: Übersicht der Anzahl der ermittelten Baulandflächen

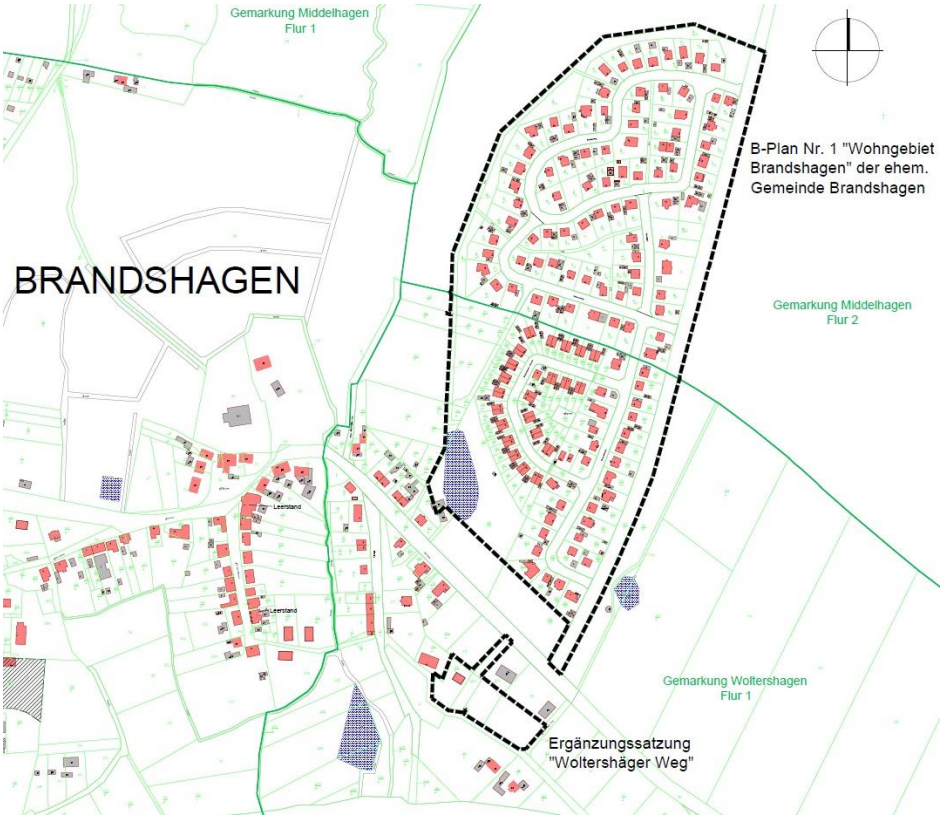
Für den Ortsteil Brandshagen liegen ein Bebauungsplan (B-Plan Nr. 1 "Wohngebiet Brandshagen") und eine Ergänzungssatzung ("Woltershäger Weg") vor.
Das B-Plangebiet "Wohngebiet Brandshagen" ist bereits vollständig bebaut. Verfügbare Baugrundstücke sind hier nicht mehr vorhanden.
Im Bereich der Ergänzungssatzung "Woltershäger Weg" sind noch Baugrundstücke für Wohnbebauungen verfügbar. Sie werden jedoch nicht im vorliegenden Baulandkataster erfasst, da die Eigentümer beabsichtigen, ihr Grundstück in den nächsten Jahren selbst zu bebauen.
Klassische Baulücken für Wohnbebauungen sind an der Ostseite der Straße "Zur Siedlung" vorhanden.
Baugrundstücke für Nutzungen nach §4 BauNVO "Allgemeine Wohngebiete" und §6 BauNVO "Mischgebiete" sind noch östlich der Wüstenfelder Straße vorhanden.

Die im Baulandkataster von 2013 aufgeführten 11 Grundstücke wurden im Oktober 2017 erneut einer Prüfung unterzogen.
Dabei wurde festgestellt, dass lediglich zwei (Nr. 3 und Nr. 4) als Baufläche zur Verfügung stehen.
Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1, Nr. 9 und Nr. 11 wollen nicht verkaufen.
Das Grundstück Nr. 2 ist verbaut und für den Neubau eines Wohngebäudes damit ungeeignet.
Die Grundstücke Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 könnten erst nach der Durchführung einer Bauleitplanung bebaut werden.
Das Grundstück Nr. 10 ist ein landwirtschaftlicher Hof und auf Grund der Emissionen als Wohnbaufläche ungeeignet.

Weitere Baulandflächen stehen in Brandshagen nicht zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland ist aber weiterhin sehr groß.



Baulandkataster Sundhagen - Auszug Blatt 03 Brandshagen (westlicher Teil)



Baulandkataster Sundhagen - Auszug Blatt 03 Brandshagen (östlicher Teil)

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Kommunalverfassung des Landes M-V (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- das Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S.431, 432)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes am 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217)
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.02.1993 (GVOBl. M-V 1993 S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V S. 870)
- das Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. 1/2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66)
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)
- die Hauptsatzung der Gemeinde Sundhagen vom 31.01.2013, geändert am 11.03.2014 (1. Änderung), zuletzt geändert (2. Änderung) am 19.06.2014

2.2 Planungsgrundlagen

- mit Ablauf des 17.06.2015 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen rechtswirksam geworden
- Plangrundlage: Bestandsplan als Lage- und Höhenplan M 1:500 erstellt durch das Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern vom 29.08.2017

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 4,3 ha. Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße nach Niederhof und nördlich der Dorfallee im Ortsteil Brandshagen auf den Flürstücken 52, 62/3, 63/1 63/2 und 64 (alle teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Woltershagen sowie auf dem Flurstück 1/3 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Middelhagen.

4. Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Sundhagen ist im Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP) als „Ländlicher Raum“ eingestuft.
Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Die Ausweisung eines Wohngebietes kann die Gemeinde Sundhagen nachhaltig stärken.

Für die Gemeinde Sundhagen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Art der geplanten baulichen Nutzung entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Somit wird der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

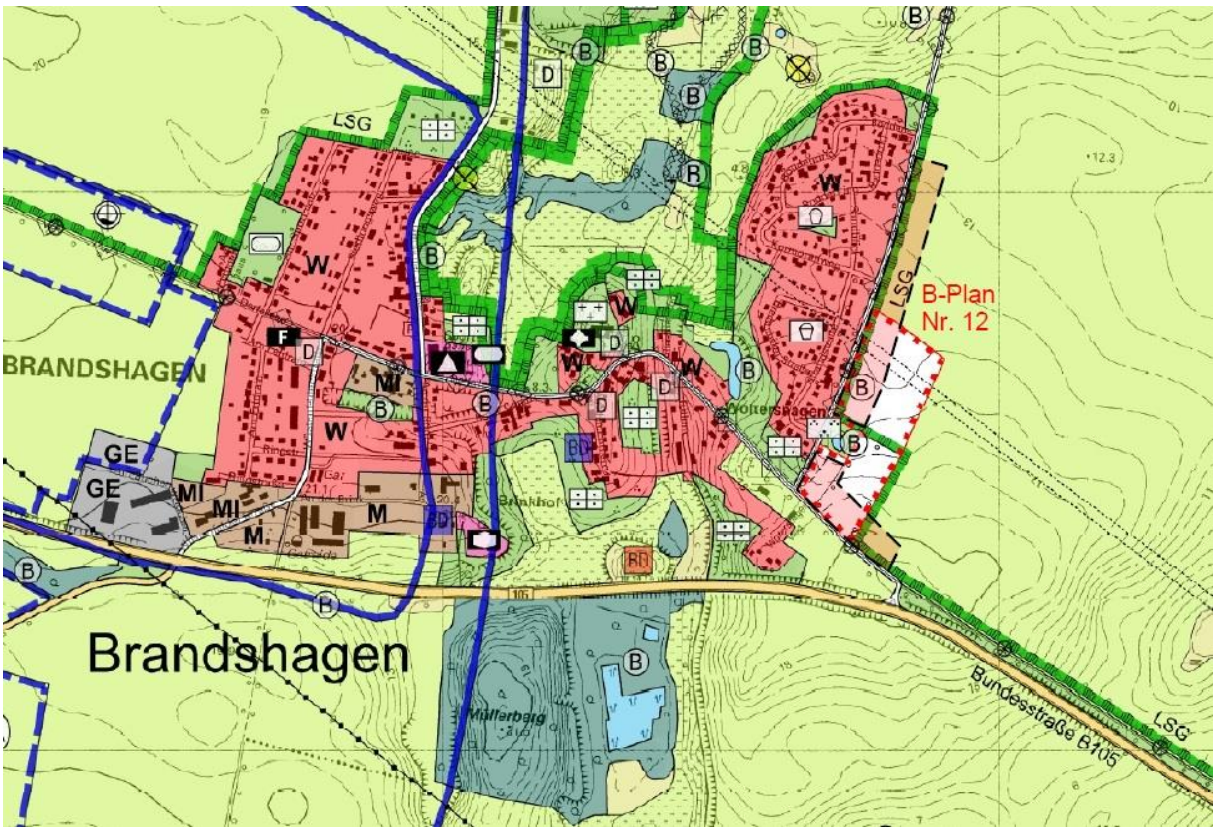
Der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; weil die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann, weil keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des §3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Gemäß §4 des Zuwendungsvertrages zwischen dem Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern und der Gemeinde Sundhagen vom 19.12.2011 (flankierende Maßnahmen, Anlage 2 Pkt. 12) ist in Brandshagen ein B-Plan für

Wohnbebauung zu erarbeiten. Das Ministerium für Inneres und Sport M-V hat die Kostenübernahme bestätigt.

Eine für die gemeindlichen Zielsetzungen relevante informelle Planung ist das städtebauliche und touristische Entwicklungskonzept der Gemeinde Sundhagen (2012). Auf Basis einer umfangreichen Analyse wurden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken herausgearbeitet und Maßnahmen der städtebaulichen und touristischen Entwicklung erarbeitet. Ein für die Darstellung im Flächennutzungsplan relevanter Vorschlag ist die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Ortsteil Brandshagen (Wohngebiet östlich der Niederhöfer Straße). Ableitend aus diesem Konzept und nachfrageorientiert wurde diese Fläche im Ortsteil Brandshagen in den F-Plan aufgenommen, dann aber versagt, weil mit der Hansestadt Stralsund keine Einigung um Rahmen der Stadt-Umland-Entwicklung erzielt wurde. (Diese Wohnbaufläche wurde durch Teilversagung vom 10.04.2015 des Landkreises Vorpommern-Rügen von der Genehmigung ausgenommen.)
Mit der benachbarten Hansestadt Stralsund konnte jetzt aber besprochen werden, dass sie einem Wohngebiet mit bis zu 30 Einfamilienhäusern im OT Brandshagen zustimmen werden (Abstimmungsgebot im Stadt-Umland-Raum).



Auszug aus dem F-Plan der Gemeinde Sundhagen (wirksam mit Ablauf des 17.06.2015)

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beabsichtigte Nutzung wäre derzeit hier nicht zulässig. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.
Für das Vorhaben der Gemeinde werden die kommunalen Planungsziele der Entwicklung eines Wohngebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPlG angezeigt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich des B-Planes [Quelle: www.gaia-mv.de]

Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße nach Niederhof und nördlich der Dorfallee im Ortsteil Brandshagen auf den Flürstücken 52, 62/3, 63/1 63/2 und 64 (alle teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Woltershagen sowie auf dem Flurstück 1/3 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Middelhagen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen vorwiegend als Ackerflächen genutzt.
Das Gelände ist unbebaut. (Geländehöhen ca. 12,5 m in Norden bis 21,2 m über NHN in Süden)

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in §1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.
Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzung entsprechen.

Die städtebauliche Einordnung des Baugebietes wird der o. g. Zielstellung voll und ganz gerecht. Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 43.499 m².
Im B-Plangebiet werden 29.089 m² als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und 14.410 m² als private Grünflächen festgesetzt.
Es könnten so bis zu 30 Einfamilienhäuser entstehen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Für die verfügbare Baufläche wird nach der Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt. Sie dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach §4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach §4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse
Die Festsetzung der Grundflächenzahl soll zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte führen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,3 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes beschränken. Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte WA-Fläche.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.
Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da eine Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden und somit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I als Höchstmaß beschränkt. Damit können im Plangebiet Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Ausgebaute Dachgeschosse sind zulässig, wenn sie keine Vollgeschosse sind. Auf die Festsetzung von Höhen wird verzichtet.

Höhe der baulichen Anlagen
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.
Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird ein exakter rechtseindeutiger Höhenbezug (Höhe über NHN) gewählt. Das Plangebiet ist relativ eben und der Höhenunterschied in den Baufeldern ist mit bis zu 2,0 m gering und somit ist die Festsetzung der Höhe so praktikabel.
Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden in der Nachbarschaft.
Die Höhe baulicher Anlagen wird im WA1 (Geländehöhe von ca. 12,5 bis 14,4 m über NHN) auf max. 22,0 m über NHN festgesetzt.
Die Höhe baulicher Anlagen wird im WA2 (Geländehöhe von ca. 14,3 bis 15,7 m über NHN) auf max. 24,0 m über NHN festgesetzt.
Die Höhe baulicher Anlagen wird im WA3 (Geländehöhe von ca. 17,1 bis 19,4 m über NHN) auf max. 26,0 m über NHN festgesetzt.
Die Höhe baulicher Anlagen wird im WA4 (Geländehöhe von ca. 19,5 bis 21,2 m über NHN) auf max. 28,0 m über NHN festgesetzt.
So können Gebäude und bauliche Anlagen mit ca. 8 bis 9 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise
Für das Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der eine Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 50 m Länge möglich wird.

Baugrenzen
Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dadurch werden unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden. Zu den Grünflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m und zur Straße von 10,0 m durch Baugrenzen definiert. Seitlich beträgt der Abstand 3,0 m.
Baugrenzen können nach §23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden.
Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach §12 und §14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung von zukünftig zu errichtenden Gebäuden im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

Zur Form und Neigung der Dächer werden keine Festsetzungen getroffen.

6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB

Kompensationsflächen
Nach §13a Absatz 2, Satz 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in Fällen des Absatzes 1, Satz 2, Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², die zur Wohnnutzung aufgestellt werden, keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Gesetzlich geschützte Biotope
Gemäß LINFOS-Datenbank befinden sich angrenzend an den Plangeltungsbereich zwei nach §20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

1. Strauch/Gebüschgruppe an der Straße nach Niederhof
   - Laufende Nummer im Lk: NVP 14265
   - GIS-Code: 0308-141B5120
   - Kartierungsjahr: 1996
   - Kreis: NVP
   - Gemeinde: 13057014
   - Biotopname: Gebüsch / Strauchgruppe
   - Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
   - ohne Biotopbogen
   - Fläche in m²: 6.497

Diese Gebüschgruppe ist in der für einen Schutzstatus erforderlichen Ausprägung nicht vorhanden.
Es handelt sich vielmehr um eine lineare Windschutzpflanzung aus Kirschbäumen, welche auch erst nördlich der öffentlichen Grünfläche beginnt.

2. Kleingewässer

- Laufende Nummer im Lk: NVP14255
- GIS-Code: 0308-141B5111
- Kartierungsjahr: 1996
- Kreis: NVP
- Gemeinde: 13057014
- Biotopname: permanentes Kleingewässer
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- kein Biotopbogen
- Fläche in m²: 679

Das Kleingewässer befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Sport- und Freizeitanlage) und wurde als gesetzlich geschützter Biotop erfasst.

Geschützte Biotope nach LINFOS-Datenbank

Biotopkartierung

Nach §18 NatSchAG M-V sind die größeren Einzelbäume (BBA) zu beurteilen.

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschieben, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein unbelasteter Bodenaushub zu Abfall werden.

Vermeidung und Minimierung
Der Eingriff soll durch die Minimierung der Versiegelung vermieden bzw. reduziert werden.

Waldflächen und Waldabstand
Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes und in der Nähe des geplanten Wohngebietes.

6.5 Verkehrskonzept

Durch die Lage an der Straße „Niederhöfer Str.“ ist das Plangebiet verkehrlich voll erschlossen.

Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist nicht vorgesehen, da mit der Satzung keine Grundstücke gebildet werden. Erforderliche Zuwegungen sind gegebenenfalls privatrechtlich zu sichern.

7. Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiachsige Müllfahrzeug geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar von den Grundstücken abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

8. Altlasten und Kampfmittelbelastung

Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Vor dem Rückbau belasteter baulicher Anlagen ist ein Abfallkataster zu erstellen.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. 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 deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

9. Erschließung

9.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet soll an das öffentliche Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Absprache zur Änderung oder Erweiterung sind mit dem ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) zu führen.

9.2 Regenentwässerung

Ein öffentliches Regenentwässerungssystem ist nicht geplant. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

9.3 Trinkwasserversorgung

Das geplante Wohngebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.
Absprache zur Änderung oder Erweiterung sind mit dem ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) zu führen.

9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Über die Trinkwasserleitung kann keine Löschwasserversorgung, sondern nur Grundschutz sichergestellt werden.
Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorh. Straße. Feuerwehraufstellflächen (5 x 11 m) nach §5 Abs. 2 LBauO M-V sind auf der Straße vorhanden.

9.5 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird von der Telekom mit Fernsprechkabel versorgt.

9.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der e.dis AG sichergestellt.

9.7 Gasversorgung

Das Plangebiet soll an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale
Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sundhagen, 19.03.2018 ----------

Der Bürgermeister