

Gemeinde Boock

Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Boock
Der Bürgermeister
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

im Einvernehmen
mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Natur und Umwelt	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	7
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
6.	PLANINHALT	9
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art der Nutzung	9
6.1.2	Maß der Nutzung.....	9
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.2	Verkehrsflächen	10
6.3	Grünflächen	10
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	10
6.5	Gestaltungsregelungen	11
6.6	Hinweise	11
6.6.1	Bodendenkmalpflegerische Belange	11
6.6.2	Untere Verkehrsbehörde	11
6.6.3	Untere Wasserbehörde	11
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	12
7.2	Verkehr	12
7.3	Ver- und Entsorgung	12
7.4	Natur und Umwelt	13
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	13
7.6	Kosten und Finanzierung	13
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	13

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,35 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 109/1 (teilweise), 109/2 und 164/3 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Boock. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Löcknitzer Straße, die Kreisstraße VG60, und die westliche der Weg zum Friedhof. Im Osten grenzen Bauflächen an und im Norden landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch Weidefläche (Flurstücke 109/1, 164/3 und 164/4),
im Osten: durch Wohnbebauung Löcknitzer Straße 1 und einen Graben (Flurstücke 164/2 und 164/3),
im Süden: durch die Löcknitzer Straße (Flurstück 101/5) und
im Westen: durch den Weg zum Friedhof (Flurstück 110).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Eigentümer der Flurstücke 109/2 und 164/3 Flur 2 Gemarkung Boock haben einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB gestellt. Für den Standort ist in der Abrundungssatzung Wohnbebauung geplant, jedoch nur im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3. Baurecht für ein zweigeschossiges Eigenheim weiter nördlich kann nur über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die derzeit unbebaute Fläche schließt unmittelbar an den Innenbereich an, so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB und ist Bestandteil der Abrundungssatzung der Gemeinde Boock. Der Planbereich ist durch die Löcknitzer Straße und den Weg zum Friedhof erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,35 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $2.995 \text{ m}^2 \times 0,2 = 599 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2551-374 „Wald nordöstlich von Löcknitz“, Arten: Eremit) ist vom Standort mehr als 3 km entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Das Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2251-401 „Ueckermünder Heide“; Arten: Bekassine, Blaukelchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Schreiadler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtel, Wachtelkönig, Weißstorch, Wendehals, Wiedehopf, Ziegenmelker) hat einen Abstand von 3,2 km zum Planbereich. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten 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 und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.08.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 26.08.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 27.11.2019 mitgeteilt.

Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben sich vom 28.08.2019 bis 11.09.2019 durch eine Auslegung des Plankonzeptes mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.12.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die öffentliche Auslage und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“ befindet sich im Süden von Boock nördlich der Löcknitzer Straße.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die als Ackerfläche im Feldblockkataster geführte Fläche wurde als Pferdekoppel genutzt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 03.07.2019

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Löcknitzer Straße an der Südseite und dem Weg zum Friedhof an der Westseite erschlossen.

In der Löcknitzer Straße sind Schmutzwasserleitung, Regenwasserleitung, Trinkwasserleitung, Stromkabel und Gasleitung vorhanden.

3.4 Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“. Die Fläche beinhaltet keine geschützten Biotope. Die vorhandenen Bäume an der Straße zum Friedhof sind unterschiedlicher Art und sind weder nach § 19 noch nach §18 NatSchAG M-V geschützt.

Abbildung 2: Bäume entlang der Straße zum Friedhof



Quelle: eigene Aufnahme vom 23.08.2019

Das Plangebiet wurde als intensive Weidefläche genutzt.
Das Vorkommen von Zauneidechsen wird vermutet.
An das Plangebiet grenzt ein Graben. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.
Der Planungsbereich berührt keine bekannten Bau- und Bodendenkmale.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 109/2 und 164/3 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Boock liegen im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Boock hat keinen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“ befindet sich innerhalb der wirksamen Abrundungssatzung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Bebauung im nördlichen Teil ist auf dieser Grundlage jedoch nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Boock keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“* und 4.2 (2): *„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Boock keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Teile der Gemeinde liegen in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde ist an das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

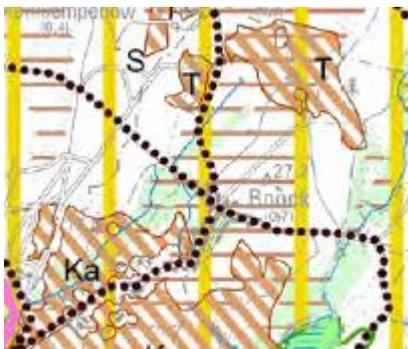


Abbildung 3: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.11.2019 wird festgestellt:

„Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie 4.1 (4), (6) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens sowie der städtebaulichen Verdichtungssituation werden die gemeindlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 3 raumordnerisch mitgetragen.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Boock hat keinen Flächennutzungsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit Garage. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnen Löcknitzer Straße Ost“ ersetzt in seinem Geltungsbe- reich die Abrundungssatzung.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich um den Wohnbedarf decken zu können.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest- gesetzt. Dies entspricht der zulässigen Wohnnutzung des § 13b Satz 1 BauGB. Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschlie- ßen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt mit 0,2 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt. Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise vorherrschend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude bebaut werden kann.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Löcknitzer Straße, der Kreisstraße VG80, die den Planbereich im Süden tangiert. Diese führt von der VG81 in Pampow über Mewegen und Boock (hier trifft sie erneut auf die VG81) bis zu Landesstraße L283 kurz vor Löcknitz. Die Kreisstraße liegt am Plangeltungsbereich auf einem Damm. Auf der Nordseite ist ein Gehweg vorhanden. Die Böschung der Kreisstraße befindet sich teilweise auf den privaten Grundstücken des Plangeltungsbereichs.

Im Westen tangiert die Straße zum Friedhof und zum Sportplatz, eine örtliche Straße, den Plangeltungsbereich. Im Westen steht eine Baumreihe aus verschiedenen Arten entlang des Weges. Die Zufahrt zum Grundstück ist im Abstand zwischen den Bäumen geplant.

6.3 Grünflächen

Nördlich des Plangeltungsbereichs befindet sich ein Gewässer zweiter Ordnung. Nach § 38 WHG ist ab Böschungsoberkante ein Bereich von 5 m frei von Bebauung zu halten. Der Freihaltebereich ragt in den Plangeltungsbereich in die private Grünfläche hinein.

Der Teil der privaten Grünfläche der nicht zum Freihaltebereich nach § 29 NatSchAG gehört wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Das Vorkommen von Zauneidechsen wird vermutet. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden wurde die folgende Maßnahme festgesetzt.

In der festgesetzten Maßnahmefläche ist ein Zauneidechsenhabitat anzulegen. Ein Merkblatt mit Hinweisen zum Anlegen des Biotops muss dabei von einer fachkundigen Person übergeben werden. Diese hat die Zauneidechsenbiotope nach ihrer Fertigstellung abzunehmen, mit Fotos zu dokumentieren und einen Fertigstellungsbericht dazu bei der UNB einzureichen. Der Vorhabenträger beabsichtigt außerdem Strauchpflanzungen innerhalb des Maßnahmemfläche.

6.5 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung bei den Hauptgebäuden sowie Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und –ziegel prägen die Bebauung im Ort. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen.

6.6 Hinweise

6.6.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Planung berührt keine bekannten Bodendenkmale; Funde sind jedoch möglich. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.6.2 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 21.11.2018 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hin:
„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen. Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

6.6.3 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 20.09.2019 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hin:

- „1. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband (WBV) zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Die Stellungnahme des WBV ist einzuholen.
2. Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/von den geplanten Bauvorhaben freizuhalten.
3. Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig von Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zur Entnahme-

menge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.

4. *Die Trinkwasserversorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.*
5. *Für den Bau einer Abwasseranlage (vollbiologische Kleinkläranlage) ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis auf Formular bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Der Bau einer Sammelgrube ist auf Formular anzeigepflichtig.*
6. *Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) ist gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.*

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Pferdekoppel wird aufgegeben.

7.2 Verkehr

Die notwendige Erschließung ist durch die Löcknitz Straße und dem Weg zum Friedhof vorhanden. Derzeit plant die Straßenmeisterei des Landkreises den Umbau der vorhandenen Regenentwässerung, die von der Löcknitzer Straße ablaufend auf den Plangeltungsbereich vorhanden ist.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgungsleitung liegt in der Löcknitzer Straße. Die geplante Bebauung wird angeschlossen.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu versickern.

Abwasser

Eine Abwasserleitung liegt in der Löcknitzer Straße.

Stromversorgung

In der Löcknitzer Straße sind Stromkabel vorhanden.

Telekommunikation

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Für Zauneidechsen ist eine Maßnahme durchzuführen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Gebäude in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Für die beiden Grundstücke ist eine Vereinigungsbaulast erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	2.995 m ²	85,5 %
Verkehrsflächen	349 m ²	10,0 %
Grünflächen	157 m ²	4,5 %
Gesamt	3.501 m²	100 %

Boock,

Der Bürgermeister

Siegel