

## Bauleitplanung der Stadt Bad Sülze



---

# Begründung

**zur I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14  
der Stadt Bad Sülze,  
gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren  
nach § 13b BauGB  
für das Gebiet „Stadtrandsiedlung“**

---

**Auftraggeber: Stadt Bad Sülze  
Bau- und Ordnungsamt  
18334 Bad Sülze · Am Markt 1  
Tel.: 03 82 29 / 71 - 120  
Fax: 03 82 29 / 71 - 100**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Fax: 0 38 21 / 88 91 772**

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand: 07. September 2018**

## 0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Anwendung des § 13b BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	5
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	6
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	6
3.	Baugebiet	6
4.	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	8
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	8
7.	Planungsziele	8
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	9
8.1	Gestaltung des Baugebietes	9
8.2	Art der baulichen Nutzung	9
8.3	Maß der baulichen Nutzung	9
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	10
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	11
8.6	Verkehrerschließung	11
9.	Auswirkungen der Planung	11
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	13
10.1	Elektroenergieversorgung	13
10.2	Straßenbeleuchtung	13
10.3	Wasserversorgung	14
10.4	Heizung	14
10.5	Feuerlöscheinrichtung	14
10.6	Fernmeldeeinrichtung	14
10.7	Kommunikation	15
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	16
10.9	Abwasserbeseitigung	16
10.10	Abfallbeseitigung	16
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	17
12.	Altlasten	17
13.	Naturschutz	17
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	17
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	17
14.	Immissionsschutz	18
15.	Belange des Forstamtes	18
16.	Kataster- und Vermessungswesen	20
17.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
18.	Kostenschätzung	21

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V Seite 331) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 17. Oktober 2017 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 30. November 2017 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Fritz-Reuter-Straße 13  
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

### **1.3 Anwendung des § 13b BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)**

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000,0 m<sup>2</sup> befristet bis zum 31. Dezember 2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Die Stadtvertretung Bad Sülze fasste den Beschluss, das Verfahren zur I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 für das Gebiet „Stadtrandsiedlung“ gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Ferner wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 10.000,0 m<sup>2</sup>, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Das Plangebiet grenzt entlang der Gemeindestraße „Stadtrandsiedlung“ an Flächen, die der im Zusammenhang bebauten Ortslage angehören. Hieran schließt nördlich die im Außenbereich festgesetzte Wohnbaufläche an.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses am bestehenden Gebiet „Stadtrandsiedlung“ in Bad Sülze Ausbau als Arrondierung der Wohnbaufläche.  
Der Stellplatzbedarf für PKW kann durch die aufgelockerte Bebauung auf dem Grundstück grundsätzlich realisiert werden.

Das festgesetzte reine Wohngebiet dient gemäß § 3 Absatz 1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die zulässige Grundfläche von 10.000,0 m<sup>2</sup> überschritten wird und
- b) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und
- c) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

#### zu a) Grundflächenüberschreitung

Die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 der Stadt Bad Sülze für das Gebiet „Stadtrandsiedlung“ beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen, die unterhalb des Schwellenwertes liegt (siehe Tabelle „Städtebauliche Vergleichswerte“).

#### zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind im reinen Wohngebiet nicht zulässig.

Mit der vorliegenden I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 der Stadt Bad Sülze ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (siehe Punkt 8 „Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes“).

#### zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit der vorliegenden I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 der Stadt Bad Sülze werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB ist somit gegeben.

## **2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

### **2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 der Stadt Bad Sülze, gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für das Gebiet „Stadtrandsiedlung“ befindet sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

### **2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

### **2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Stadt Bad Sülze liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Durch das Planverfahren zur I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 werden aufgrund des geringfügigen räumlichen Umfangs (Errichtung eines Einfamilienhauses) und in Anbetracht der angestrebten Nutzung (WR) die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht tangiert. Daher wird an dieser Stelle auf die Darstellung raumordnerischer Vorgaben verzichtet.

## **2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009**

Der Stadt Bad Sülze liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Grenztal und Peenetal“ zugeordnet. Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Ortslage auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Vorpommersches Flachland“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

## **2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Bad Sülze. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 16. März 2006 die Bekanntmachung.

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit 2.400,0 m<sup>2</sup> großemäßig untergeordneter Bestandteil einer größeren Wohnbaufläche von ca. 2,9 ha insgesamt, welche sich zwischen der Gemeindestraße „Stadtrandsiedlung“, die hier einen Ring bildet, erstreckt.

Aufgrund des geringfügigen flächenmäßigen Ausmaßes insgesamt und auch im Verhältnis zu der im Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ ist auszuschließen, dass die vorliegende Planung zu einer Änderung des dem Flächennutzungsplanes zu Grunde liegenden städtebaulichen Grundkonzeptes führt. Zudem stellt die Festsetzung einer Wohnbaufläche eine planungsrechtliche Feinsteuerung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar. Die auf Flächennutzungsplanebene dargestellte undifferenzierte „Fläche für die Landwirtschaft“ wird hier situationsgerecht hinsichtlich der speziellen Art der baulichen Nutzung ausdifferenziert.

Damit ist durch die vorliegende Planung das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Absatz 2 BauGB eingehalten.

## **2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

## **3. Baugebiet**

Stadt Bad Sülze  
Gemarkung Bad Sülze

- Flur 9  
Flurstück: 72/7 tlws., 74/1, 75/1

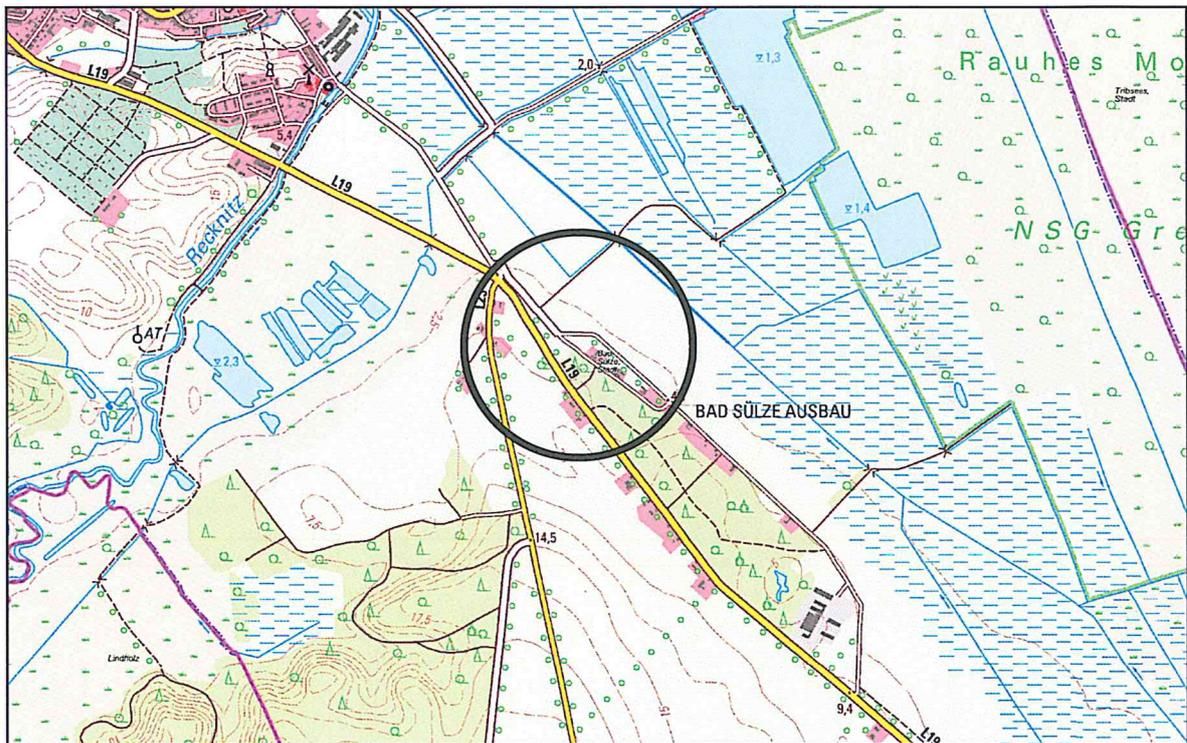
#### 4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt südöstlich vom Zentrum der Stadt Bad Sülze. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Stadtrandsiedlung“
- im Osten durch die westliche Grenze des Grundstückes „Stadtrandsiedlung 1“
- im Süden durch die Gemeindestraße „Stadtrandsiedlung“
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.400,0 m<sup>2</sup>.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

## **5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage**

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die am Geltungsbereich angrenzende vorhandene Bebauung kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich leicht geneigt und fällt von 3,80 m über NHN (Normalhöhennull) im südwestlichen Bereich bis auf etwa 2,80 m über NHN an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ab.

## **6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft**

Die Stadt Bad Sülze liegt im Südwesten des Landkreises Vorpommern-Rügen an der Landesstraße L 19. Zurzeit hat die Stadt etwa 1.800 Einwohner. Es ist ein ländlicher Zentralort und Sitz der Amtsverwaltung. Zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbaufläche für die Einwohner von Bad Sülze und des Amtsbereiches werden weitere städtische bzw. stadtnahe Flächen für Wohnzwecke erforderlich.

Bereits mit der Bauleitplanung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.14 für das Gebiet „Stadtrandsiedlung“ in Bad Sülze Ausbau wurde der Ortsteil im südöstlichen Stadtgebiet als Wohnbaufläche verfestigt.

Das Plangebiet selbst liegt auf einer Grünfläche, eingeschlossen durch die Gemeindestraße „Stadtrandsiedlung“. Diese wird intensiv landwirtschaftlich als Weide genutzt. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind hier nicht vorhanden. Zudem ist dieser Bereich ohne jegliche Gehölzstruktur. Entsprechend stellt sich hier der Geltungsbereich mit einem geringen ökologischen Wert dar.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Bad Sülze folgend, soll mit der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 eine weitere Wohnbaufläche im Ortsteil Bad Sülze Ausbau zur Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bauungen wird ein baulicher Abschluss im Gebiet „Stadtrandsiedlung“ erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit großzügig geschnittenem Grundstück. Dies entspricht der Fortführung der vorhandenen Wohnbauflächen.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die angrenzende Gemeindestraße „Stadtrandsiedlung“ im Südwesten.

Die landschaftsgebundene räumliche Struktur bietet den zukünftigen Bewohnern einen unverwechselbaren Rahmen für ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen und nachbarschaftlichen Miteinander.

## **8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes**

Zur baulichen Ergänzung des Gebietes soll unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild sowie eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Entsprechend gelten größtenteils die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, nur geringfügige Anpassungen bzw. Vereinfachungen wurden vorgenommen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe des möglichen hinzutretenden Wohnhauses gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand.

Ferner werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet gemäß dem angrenzenden Bestand geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 50° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit sowie als weitere Farbrichtung in grün erfolgen.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes ist im Geltungsbereich als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Absatz 3 Nr.1 und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Hier gilt weiterhin die Art der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Stadt Bad Sülze entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung des Ortsteiles Bad Sülze Ausbau entspricht.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für das Nutzungsgebiet (Baufeld) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der

baulichen Nutzung im Wohngebiet orientieren sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.14 und damit an der vorhandenen Bebauung der Ortslage.

#### Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im reinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein reines Wohngebiet erreicht.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

#### Baugrenzen

Die Lage des Gebäudes in dem Baufeld ist durch ein Baufenster festgelegt. Das Baufenster wird durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb des Baufensters kann das Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zu den Grenzen errichtet werden.

#### Höhen

Das neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet darf eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzung der Höhe verfolgt das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an die angrenzenden Wohnhäuser vorzunehmen, um so ein zusammenhängendes Stadtbild zu erhalten.

#### Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Bad Sülze folgend, soll ein modernes Wohnhaus in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Gebäuden entstehen. Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

#### Nebenanlagen

Festsetzungen zu Nebenanlagen im Plangebiet werden nicht getroffen.

### **8.4 Städtebauliche Vergleichswerte**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.400,0	100,00
Grundstücksfläche WR, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	2.000,0	83,33
Private Grün- und Gartenflächen	1.200,0	(50,00)
	800,0	(33,33)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	100,0	4,17
Öffentliche Grünfläche	100,0	4,17
Private Grünfläche - Feldhecke	200,0	8,33

## **8.5 Infrastruktur und Einrichtungen**

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Bad Sülze vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Gemeindestraße „Stadtrandsiedlung“.

## **8.6 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt mit der südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze direkt an einer Gemeindestraße.

Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

Die angrenzende Gemeindestraße „Stadtrandsiedlung“ ist für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig und gewährleistet eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).

Ein Befahren der öffentlichen Straßen, die an das Plangebiet angrenzen, ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein Zurückstoßen dabei nicht erforderlich.

Um die 14-tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Gemeindestraße zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge wird im Plangebiet gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sülze sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes in diesem Teil der Ortslage Bad Sülze Ausbau ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die benachbarte Bebauung im Osten bzw. Südosten entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an einer dezentralen vollbiologischen Kleinkläranlage gegeben und gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Die Versickerung stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen bedarf.

Für die Beseitigung des gereinigten häuslichen Abwassers über eine biologische Kleinkläranlage ins Grundwasser (Versickerung) ist ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

Anlagen zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 20 Absatz 1 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über den Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **10.1 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.ON edis AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.ON edis AG geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.ON edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

### **10.2 Straßenbeleuchtung**

Eine Straßenbeleuchtung ist im Plangebiet nicht notwendig und dementsprechend nicht vorgesehen.

### **10.3 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der Gemeindestraße „Stadtrandsiedlung“ her erfolgen.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

### **10.4 Heizung**

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für das Plangebiet nicht möglich. In der Ortslage Bad Sülze Ausbau gibt es keine Versorgungsleitungen regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Die Versorgung für Heizzwecke kann durch Flüssiggas oder Alternativenergien (u.a. Erdwärme) sichergestellt werden.

### **10.5 Feuerlöscheinrichtung**

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Stadt Bad Sülze erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

### **10.6 Fernmeldeeinrichtung**

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen

im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 für das Gebiet „Stadtrandsiedlung“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

## **10.7 Kommunikation**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene

Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

### **10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung**

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

### **10.9 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband aus wirtschaftlichen Gründen für Bad Sülze Ausbau dezentral vorgenommen werden.

Entsprechend ist auf dem Grundstück eine vollbiologische Kleinkläranlage zu errichten. Die Größe des Grundstückes und der anstehende Boden lassen eine Verrieselung in den Untergrund zu.

### **10.10 Abfallbeseitigung**

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Vorpommern - Rügen nach dessen Satzung vorgenommen.

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der angrenzenden Gemeindestraße die Mülltonnen abgestellt werden.

Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Gemeindestraßen zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ortslage Bad Sülze.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. 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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **12. Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

## **13. Naturschutz**

### **13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13b BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Nennenswerte Kleingehölze oder ein Baumbestand sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **13.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu

ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.14 werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Das Plangebiet wird vollständig intensiv bewirtschaftet, ist gänzlich unbebaut sowie ohne nennenswerte Gehölzstruktur.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

Die notwendige Baufeldfreimachung hat nur in der Zeitspanne außerhalb der Brutzeit (März bis August) zu erfolgen.

#### **14. Immissionsschutz**

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt durch die zurückgesetzte Lage abgeschirmt von stark befahrenen Straßen.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

#### **15. Belange des Forstamtes**

Das Forstamt Schuenhagen wurde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Mit Datum 05. Juni 2018 versagte das Forstamt Schuenhagen in ihrer Stellungnahme die forstrechtliche Zustimmung.

Südwestlich am Geltungsbereich angrenzend liegen Waldflächen, die sich im Eigentum der Stadt Bad Sülze befinden. Für die Waldflächen in Mecklenburg-Vorpommern, unabhängig von der Eigentumsart, gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern und der jeweiligen Rechtsverordnung.

Gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, ein Abstand von 30,0 m zum

Wald einzuhalten. Dieser Waldabstand beginnt an der Waldgrenze (Traufkante). Die Traufkante stellt die Flucht der jeweiligen Kronen der Randbäume einer Waldfläche dar. Dieser wird dann senkrecht auf den Boden projiziert. Ab dieser Grenze beginnt dann der einzuhaltende Waldabstand.

Der Waldabstand wird durch das Vorhaben erheblich unterschritten. Der § 20 LWaldG M-V räumt der Forstbehörde einen gewissen Ermessensspielraum nach der WAbstVO M-V ein.

Von der Regelung können Ausnahmen bei Vorhaben nach § 34 BauGB zugelassen werden, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern in beiden Fällen der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Dieser gemeinte Regelfall würde vorliegen, wenn durch die bereits vorhandene Bebauung (Altbestand mit Bestandsschutz) der vorgegebene Waldabstand durch neue Gebäude nicht unterschritten wird und das damit neu geschaffene Gefährdungspotential sich im Vergleich zur vorhandenen Situation nicht wesentlich erhöht.

In der Planung wurde entsprechend die Baugrenze in der Flucht der vorhandenen Baukörper (in der Planzeichnung als grüne gestrichelte Linie dargestellt) festgelegt, um den Ausnahmetatbestand zu erfüllen. Die Darstellung entspricht einem Waldabstand von 17,0 m.

Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In der Planzeichnung wurde die Fläche als „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gemäß § 9 Absatz 1 Nr.10 BauGB festgesetzt.

## **16. Kataster- und Vermessungswesen**

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

### 17. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

### 18. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Wasserversorgung - DN 100 25,0 m x 45,00 €	1.125,00 €
02	Regenentwässerung pauschal	5.000,00 €
03	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung pauschal	15.000,00 €
04	Grünanlagen pauschal	3.000,00 €
05	Nebenkosten	6.000,00 €
Summe der Baukosten - Erschließung (netto)		= 30.125,00 €
+ 19 % MwSt.		= 5.723,75 €
Gesamtsumme (brutto)		= 35.848,75 € -----



Dr. Doris Schmutzer

Bürgermeister



Bad Sülze, 27. Feb. 2018  
geändert am: 15. Juli 2018  
geändert am: 07. Sept. 2018