

Gemeinde Jördenstorf

Landkreis Rostock

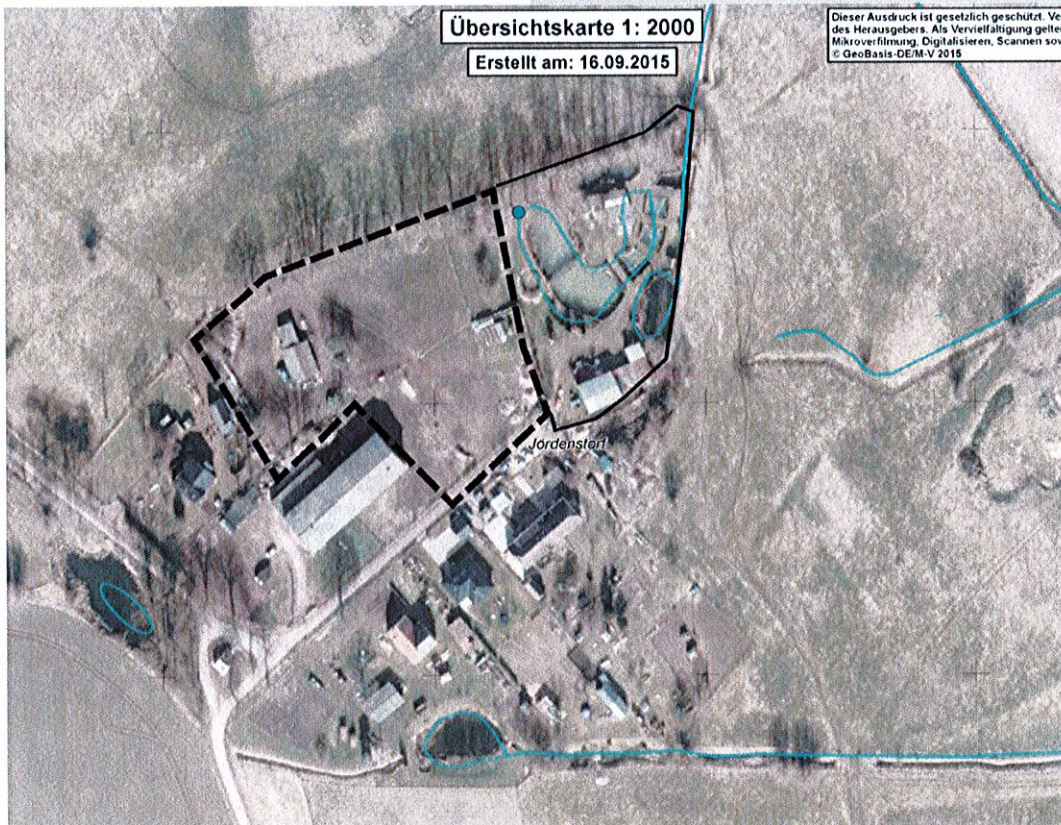
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

„Peenehof Köppen“ Klein Wüstenfelde

gemäß § 1 Abs. 3 BauGB)

Satzung vom 30. Juni 2016

Begründung zum Bauleitplan



Auftraggeber:

Herr Köppen im Einvernehmen mit der
Gemeinde Jördenstorf
Von-Pentz-Alle 7
17166 Teterow

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Edeltraud Maßmann
Architektin für Stadtplanung

✉ edeltraud.massmann@as-neubrandenburg.de

Datum: 06/2016



INHALT

1. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss	3
2. Grundlagen	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.1 Planungsgrundlagen.....	4
3. Verfahren	4
3.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.3 Übergreifende Planungen.....	6
4. Bestandssituation	7
4.1 Lage im Raum und Gebietscharakter	7
4.2 Erschließung	8
5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
5.1 Planungsziele	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.5 Erschließung	10
5.6 Grünordnung/ Ausgleich und Ersatz	11
5.7 Immissionsschutz	12
6.0 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung.....	13
7.0 Hinweise für die weitere Planung und Bauausführung.....	13
8.0 Durchführungsvertrag.....	15

1. Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Der Vorhabenträger Herr Köppen betreibt auf seinem Grundstück in Klein Wüstenfelde Dorfstraße Nr. 9a seit dem 1. September 2015 im Nebenerwerb eine Angelteichanlage. Dazu hat er bereits die vorhandenen Teiche saniert.

Zur Entwicklung einer touristischen Nutzung beabsichtigt er die Angelteichanlage durch Übernachtungs- und Freizeitmöglichkeiten zu ergänzen und das Vorhaben „Peenehof Köppen“ als Erlebnishof zu entwickeln.

Auf dem Peenehof sollen westlich der Angelteichanlage drei Ferienhäuser und ein Kleintierstall errichtet werden. Desweiteren ist auch noch ein Eigenheim geplant, das der Familie des Vorhabenträgers ermöglicht, zusammen mit dem bereits vorhandenen Eigenheim ein generationsverbundenes Wohnen zu ermöglichen. Nebenanlagen wie Stellflächen, sandgeschlämmte Wege und ein Spielplatz sind hier bereits vorhanden.

Da das Gelände des Peenehofes gemäß der rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 2002 nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, sind derzeit keine baurechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen vorhanden.

Um sein Vorhaben durchführen zu können, hat der Vorhabenträger am 17.09.2015 einen Antrag an die Gemeinde Jördenstorf zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gestellt.

Die Gemeindevertretung steht dem Vorhaben positiv gegenüber und hat am 05.11.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Sinne einer geordneten, strukturverträglichen Entwicklung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der zuvor genannten Planungsziele schaffen. Der Planbereich umfasst nur den westlichen Bereich des Peenehofes in dem die geplanten Baumaßnahmen realisiert werden sollen. Die Angelteiche befinden sich im östlichen Bereich, hier erfolgen keine Veränderungen.

Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4 „Peenehof Köppen“ Klein Wüstenfelde wurde durch den Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde Jördenstorf die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt. Planungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V

2.1 Planungsgrundlagen

- der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung
- die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klein Wüstenfelde
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock vom 26.09.2011
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Landkreis Rostock M 1: 1.000 erstellt am 03.09.2015.

3. Verfahren

Laut Aufstellungsbeschluss vom 05.11. 2015 wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich, da der Planbereich an den durch die Klarstellungssatzung festgelegten Innenbereich angrenzt, die Größe der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² betragen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 wurde abgesehen. Die Öffentlichkeit hatte gemäß Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Gelegenheit, sich

über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz zu informieren und zu äußern.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

Der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung des Entwurfs vom 08.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2016 bis zum 12.05.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf erfolgte in der Gemeindevertretersitzung am 14.07.2016.

Vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde gemäß § 12 Abs. 1 der Durchführungsvertrag geschlossen.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

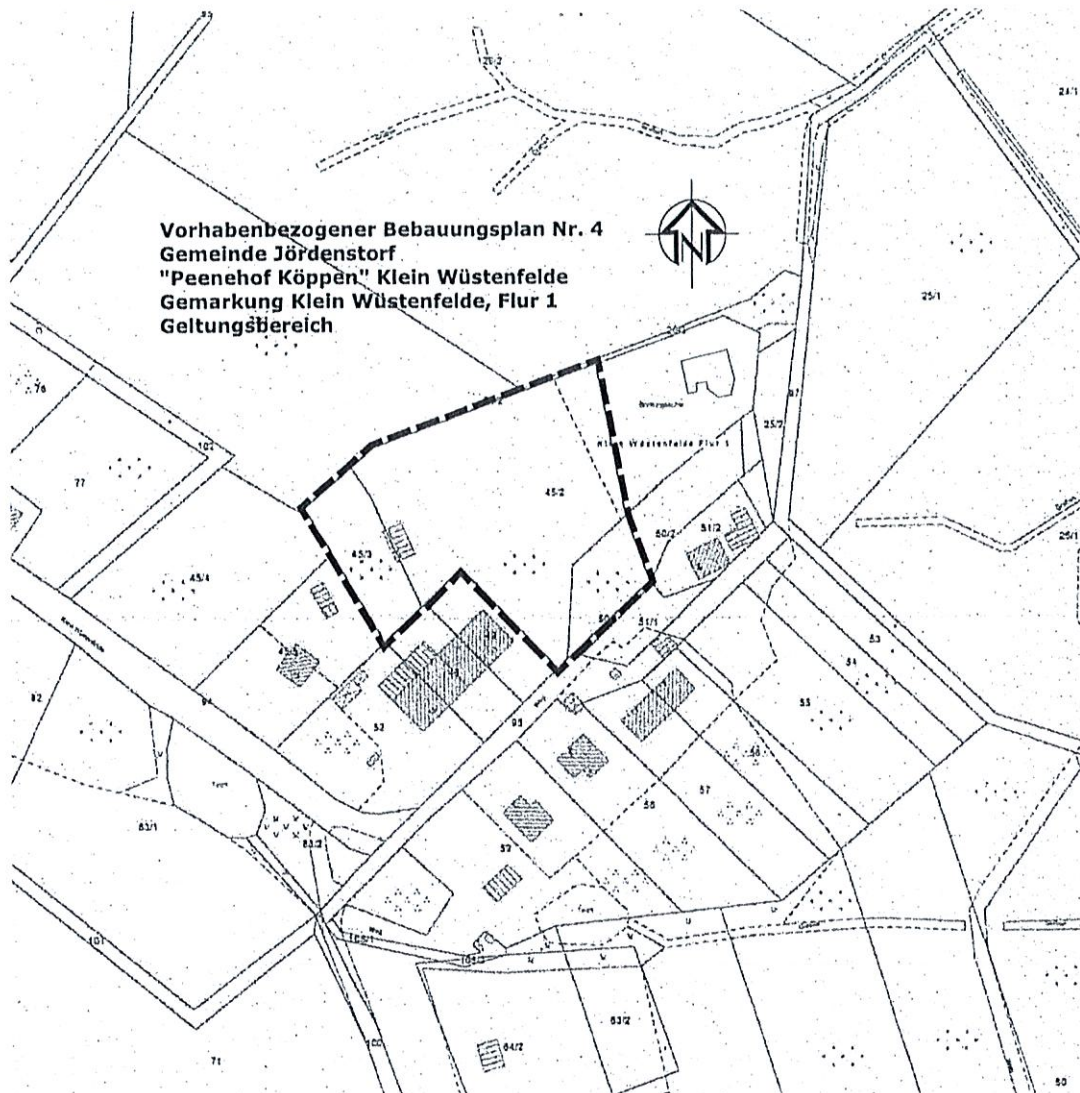
Der Peenehof Köppen liegt am nordöstlichen Rand der kleinen Ortslage Klein Wüstenfelde landschaftlich sehr attraktiv. Insgesamt nimmt er eine Fläche von 1,13 ha mit folgenden Flurstücken der Flur 1 Gemarkung Klein Wüstenfelde ein: Flurstücke 45/2, 45/3, 50/2, 20/3, 25/2 und 51/2 ein.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Peenehof Köppen“ soll von diesen Flurstücken jedoch aus Kostengründen nur folgende Flurstücke des westlichen Teils des Peene umfassen: Teilfläche von Flurstück 45/2 und 50/2 und das Flurstück 45/3, da auf den nicht einbezogenen Flurstücken, Teilflurstücken keine planerischen Absichten bestehen bzw. eine Baugenehmigung vorliegt.

Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt:

- Im Norden durch Ackerfläche
- Im Osten durch die Börnungskuhle mit den Angelteichen und Übergang in die Landschaft mit hügeliger Grünlandfläche
- Im Südosten das Eigenheim des Vorhabenträgers und Übergang in die Landschaft mit Gehölz- und Grünlandflächen
- Im Westen und Südwesten mit der dörflichen Bebauung.

Abb. Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen B-Planes



3.3 Übergreifende Planungen

Die Gemeinde Jördenstorf hat für den Ortsteil Klein Wüstenfelde eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt, die seit dem 17.03.2013 rechtskräftig ist.

Der Bereich des Peenehofes Köppen gehörte danach nicht zur im Zusammenhang bebauten Ortslage sondern grenzte direkt an, so dass für das Vorhaben derzeit keine baurechtlichen Voraussetzungen vorhanden sind.

Die Gemeinde Jördenstorf hat keinen Flächennutzungsplan.

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP MMR) gehört die Gemeinde Jördenstorf zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Teterow. Die Gemeinde ist dem „strukturschwachen ländlichen Raum“ und als Tourismusentwicklungsraum zugeordnet, so dass die Entwicklung des Peenehofes mit der touristischen Nutzung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 10.Mai 2016 wird nach Abwägung aller raumordnerischen Belange festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Jördenstorf zur touristischen Entwicklung des sogenannten „Peenehof Köppen“ in Klein Wüstenfelde als Sonstiges Sondergebiet mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landesplanerischer Sicht befürwortet wird.

4. Bestandssituation

4.1 Lage im Raum und Gebietscharakter

Die Gemeinde Jördenstorf liegt im Ostteil des Landkreises des Landkreises Rostock zwischen dem Mittelzentrum Teterow und dem Unterzentrum Gnoien.

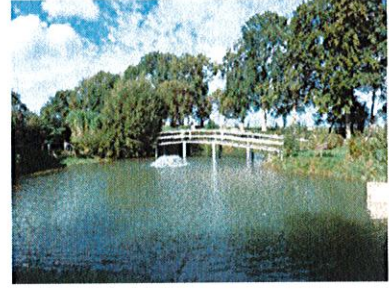
Sie wird vom Amt Mecklenburgische Schweiz mit Sitz in Teterow verwaltet. Klein Wüstenfelde ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Jördenstorf, ca. 3 km nordöstlich von Jördenstorf in landschaftlich schöner Umgebung, gelegen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 liegt am nordöstlichen Rand von Klein Wüstenfelde, ein kleines ehemaliges Bauerndorf mit wenig alter ursprünglicher Bebauung. Ergänzungen fanden in den 1950-er Jahren statt.

Auf dem Real mit den Flurstücken 45/2, 45/3, 50/2, 20/3, 25/2 und 51/2 Flur 1 Gemarkung Klein Wüstenfelde als Peenehof bezeichnet, befindet sich das Eigenheim des Eigentümers mit Nebenanlagen die alten Teiche, die als Angelteiche saniert und ausgebaut wurden und ein Pavillon der zu kleinen Veranstaltungen genutzt wird. Ein Spielplatz, mit sandgeschlämmter Schotterdecke befestigte Wege und Stellflächen sind bereits vorhanden.

Ehemals vorhandene Gewächshäuser, Schuppen und Hühnerstall im Planbereich wurden bereits in Vorbereitung der Entwicklung des Peenehofes abgebrochen und die Flächen entsiegelt. Die unbebauten Flächen sind mit Rasen begrünt und durch Bäume und Sträucher werden Akzente gesetzt, die auch einen sanften Übergang in die umgebene Landschaft vermitteln. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Reihe nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (Eschen), die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Die Bäume wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Angelteiche sind über einen Meliorationsgraben an die Vorflut Peene angeschlossen.



Im Planbereich befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Peenehofes erfolgt über die vorhandene Dorfstraße. Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Gruben, da keine zentrale Entwässerung vorhanden ist. Im Bereich des Peenehofes ist eine Kleinkläranlage nordöstlich des Geltungsbereichs in der Nähe des Pavillons vorhanden.

Die Versorgung mit Elektroenergie und die telekommunikationstechnische Versorgung wird durch öffentliche Anlagen der Betreiber E.DIS AG und Deutsche Telekom AG abgesichert.

5. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Planungsziele

Am nordwestlichen Dorfrand von Klein Wüstenfelde hat der Vorhabenträger auf seinen Eigentumsflächen (Flurstücke 45/2, 45/3, 50/2, 20/3, 25/2 und 51/2, Flur 1 Gemarkung Klein Wüstenfelde) den Peenehof gegründet. Der Name resultiert aus der Lage zur Peene, die nordöstlich des Peenehofes fließt. Auf dem Peenehof betreibt der Vorhabenträger gewerblich Fischteiche im Nebenerwerb. Er beabsichtigt, den Peenehof touristisch zu einem Erlebnishof zu entwickeln mit dem Angebot eines naturverbundenen Familienurlaubs, Ausrichtung von kleineren Veranstaltungen und Festen sowie besondere Events.

Dazu sollen neben den bereits vorhandenen Anlagen, Angelteiche, Feierraum im Pavillon, Spielplatz und Stellflächen mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Baurecht für 3 Ferienhäuser, ein Wohnhaus sowie ein Stallgebäude für Kleintiere mit Streichelgehege geschaffen werden. Für die unterschiedlichen Funktionen werden 3 Baufelder festgelegt. Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze sind durch die Baumaßnahmen nicht zu beeinträchtigen. Zum Schutz der Bäume wurden die Baufelder 1 und 3 außerhalb des Kronentraufbereichs festgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird in dem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt somit im Wesentlichen die städtebaulichen Parameter, die die Dichte der geplanten Bebauung prägen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für den Geltungsbereich des B-Planes eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen, um den lockeren Ortsrandcharakter in der Übergangszone zwischen Siedlungsbebauung und Landschaft gerecht zu werden. Die zulässige Überbauung von 40 % trägt diesem Anliegen Rechnung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2, wie die westlich angrenzende Bausubstanz festgelegt.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen festgelegten Grundstücksflächen können gemäß § 23 BauNVO überbaut werden. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung für die Gebäude wurde verzichtet, da somit eine hohe Flexibilität und Individualität bei der Grundstücksbebauung ermöglicht werden soll. Nebenanlagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die Gebäude sind.

5.5 Erschließung

Verkehr

Der Peenhof ist verkehrstechnisch über die Dorfstraße, an der keine Veränderungen erfolgen, erschlossen. Der Peenhof verfügt über 2 Einfahrten. Die westlich gelegene Einfahrt ist im B-Plan gekennzeichnet.

Die Wegeverbindungen innerhalb des Planbereichs sowie die Stellplätze für die Besucher werden aus sandgeschlämmter Schotterdecke hergestellt bzw. sind teilweise bereits vorhanden.

Regenwasser

Die Einleitung von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 des WHG i. V. m. den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde. Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen.

Niederschlagswasser kann ortsnah versickert oder als Brauchwasser auf dem Grundstück verwendet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann in die an den Geltungsbereich angrenzenden Angelteiche abfließen. Die Ableitung des Wassers aus den Angelteichen erfolgt über einen Meliorationsgraben, der in die Vorflut Peene mündet. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist darüber gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Trinkwasser/ Abwasser

Die Trinkwasserversorgung des Peenehofes erfolgt über das öffentliche Netz vom Zweckverband „Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz“. Die Hausanschlüsse für die Ferienhäuser und das Wohnhaus sind im Rahmen der konkreten Maßnahmen zu beantragen.

Eine zentrale Abwasserentsorgung gibt es in Klein Wüstenfelde nicht. Für die Abwasserentsorgung des Peenehofes wird die vorhandene Kleinkläranlage, die sich auf dem nordöstlichen Teil des Peenehofes im Bereich des vorhandenen Pavillons befindet genutzt. Da die Kapazität nicht für das geplante Vorhaben ausreicht, wird eine neue Kleinkläranlage errichtet. Dafür ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Löschwasser

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V, S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Dieser erfolgt in Klein Wüstenfelde vom Dorfteich der ca. 140 m entfernt liegt.

Telekommunikation

Der Telefonanschluss erfolgt durch Hausanschlüsse an das Netz der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Elektroversorgung / Gasversorgung

Der Peenehof wird mit Strom aus dem öffentlichen Netz des Betreibers E.DIS AG versorgt. Die Hausanschlüsse für die Ferienhäuser, das Wohnhaus und das Stallgebäude sind im Rahmen der konkreten Maßnahmen zu beantragen.

5.6 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünfläche, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baufläche. Sie werden somit nicht als Grünfläche dargestellt.

Bei einem B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Abs. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstel-

lung/ Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In Vorbereitung der Entwicklung des Peenehofes wurde vom Vorhabenträger das Grundstück beräumt. Es wurden Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmendurchgeführt.

Zur Begrünung und Abgrenzung werden Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Sträuchern nur im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche gemäß Festsetzung 2.1 festgesetzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorhandenen Reihe von geschützten Bäumen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, wurde der Abstand der Baufelder 1 und 3 außerhalb der Kronentraufe der Bäume in südliche Richtung verschoben. Die Bäume wurden als Schutzobjekte nachrichtlich dargestellt.

5.7 Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Peenehof Köppen" wird als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Es liegt am nordöstlichen Rand der kleine Ortslage Klein Wüstenfelde. Von dem Dorfgebiet wirken keine eventuell schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet ein.

Durch die Nutzung im Plangebiet sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für das Dorfgebiet von 60 dB (A) tags und 50 bzw. 45 dB (A) möglichst einzuhalten. Es entstehen zwar zusätzliche Immissionen durch den geringfügig zunehmenden Verkehr auf der Dorfstraße und durch sporadische Veranstaltungen, jedoch wird davon ausgegangen, dass keine eventuell schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Dorfgebiet einwirken.

6.0 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen und vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan werden 3 Baufelder zur Errichtung von 3 Ferienhäusern, 1 Eigenheim und 1 Stallgebäude festgesetzt. Lediglich im Baufeld des Eigenheimes befindet sich noch ein alter offener Schuppen, der vor einer Neubebauung zu beräumen ist. Nach Aussagen des Eigentümers sind hier keine geschützten Tierarten wahrgenommen worden. Trotzdem sollte der Schuppen vor dem Abbruch durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Tierarten (hier insbesondere Fledermäuse und Kleinvögel) untersucht werden. Bei Nachweis derartiger Lebensstätten darf ein Abriss erst nach vorheriger Abstimmung mit bzw. nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist im Text-Teil B Punkt 3 enthalten.

Im Ergebnis dieser Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Jördenstorf festgestellt, dass die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Peenehof Köppen“ geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen bei Einhaltung der o.g. Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllen.

7.0 Hinweise für die weitere Planung und Bauausführung

Im Verfahren der vorhabenkonkreten Planung und Bauausführung sind neben den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes die für das Vorhaben zutreffenden Rechtsvorschriften einzuhalten und die Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beachten.

Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind die folgenden Hinweise und Richtlinien der E.DIS Aktiengesellschaft und der Deutschen Telekom AG zu berücksichtigen:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Gasanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“
- Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft und Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft.
- Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG
- Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG.

Bodenschutz:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Sollte weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 (BGBl. I.S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Wasserwirtschaft Gewässerschutz:

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefähr-

denden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächen-
gewässers/ Grundwassers führen könnten.

Denkmalschutz:

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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Straßenverkehr:

Sollten Baumaßnahmen erforderlich werden, die sich auf den öffentlichen Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1-3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat.

8.0 Durchführungsvertrag

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist nach § 12 Abs. 1 BauGB für das durch das Bauleitplanverfahren vorbereitete Vorhaben auf dem „Peenehof Köppen“ in Klein Wüstenfelde ein (öffentlich-rechtlicher) Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen.

Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Entwicklung des Peenehofes durch den Neubau von 3 Ferienhäusern, 1 Eigenheim, 1 Stallgebäude sowie den notwendigen Nebenanlagen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage sowie zur Erschließung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger laut Durchführungsvertrag die Planungs- und Erschließungskosten und weist nach, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.