

Stadt Penkun

Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“

Begründung

Anlage1	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 2	Ausgleich für Baumfällungen

Auftraggeber:

Stadt Penkun
Die Bürgermeisterin
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	10
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	11
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
6.1.1	Art der Nutzung	11
6.1.2	Maß der Nutzung	11
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Grünflächen	11
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	11
6.5	Nachrichtliche Übernahmen	12
6.5.1	Gewässerschutzstreifen	12
6.5.2	Bodendenkmal	12
6.6	Hinweise	13
6.6.1	Biotope	13
6.6.2	Geschützte Bäume	13
6.6.3	Bodendenkmale	13
6.6.4	Untere Wasserbehörde	13
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	14
7.2	Verkehr	14
7.3	Ver- und Entsorgung	14
7.4	Natur und Umwelt	14
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	15
7.6	Kosten und Finanzierung	15

8. FLÄCHENVERTEILUNG15

I. BEGRÜNDUNG

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,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 267/1 (teilweise) und 269 der Flur 5 Gemarkung Penkun. Im Norden verläuft der Wartiner Weg, eine örtliche Straße durch den Plangeltungsbereich. Weiter Nördlich liegt der Schlossee. Im Osten grenzt der Planbereich an Wohnbauflächen. Im Westen und Süden grenzen Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Grünflächen (Flurstück 267/1),
im Osten:	durch den Wartiner Weg, Wohnbebauung Wartiner Weg 4 und Ackerflächen (Flurstücke 116/7 Flur 4 und 274/17 und 274/30 Flur 5),
im Süden:	durch Ackerflächen (Flurstück 274/30) und
im Westen:	durch Wartiner Weg und Ackerflächen (Flurstücke 258 und 259).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht zweier Familien hier 2 Einfamilienhäuser zu errichten.

Die Stadt Penkun kann derzeit dem Bedarf an Bauland für Eigenheime nicht gerecht werden. Die Stadt möchte die an den Innenbereich angrenzende Brachfläche nutzen, um dem Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB an. Der Planbereich ist durch die Straße Wartiner Weg erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,9 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $4.829 \text{ m}^2 \times 0,2 = 966 \text{ m}^2$ 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 2651-301 „Storkower OS und östlicher Bürgersee bei Penkun“, Arten: Rotbauchunke, Schlammpeitzger, Fischotter, Kriechender Sellerie, Kammolch und Biber) ist vom Standort mehr als 1.300 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2751-471 „Randowtal“, Arten: Goldregenpfeifer, Kranich, Neuntöter, Rohrweihe, Weißstorch und Großer Brachvogel) beträgt fast 8 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete 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. Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 03.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 14.05.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Das Amt für Raumordnung Landesplanung hat im Schreiben vom 17.06.2019 mitgeteilt, dass raumordnerische Belange durch die gemeindliche Planung nicht berührt werden.

Information zu den Zielen und Zwecken der Planung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 vom 11.07.2019 bis 31.07.2019 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde von der Stadtvertretung am als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

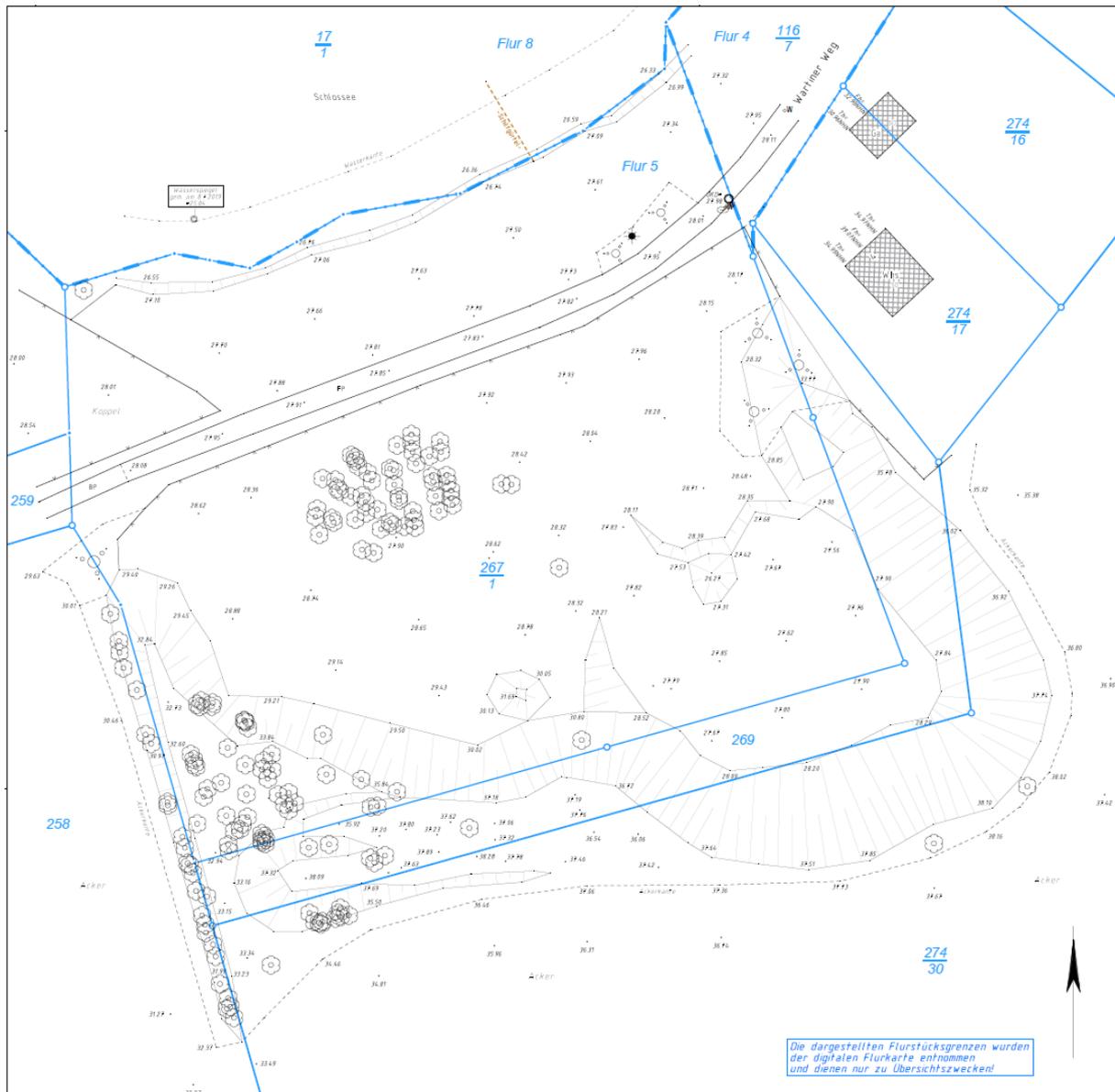
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ befindet sich südlich des Schlossees und südwestlich der Penkuner Altstadt am Siedlungsrand.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen unbebaut. Die Vorhabenfläche ist in eine nicht mehr genutzte frühere Abgrabung eingebettet. Gebäudereste eines Stalls sind vorhanden. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an.

Abbildung 1: Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH) Petra Zeise



3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch den Wartiner Weg erschlossen, der im Norden durch den Plangeltungsbereich verläuft.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Das nach § 20 NatSchAG geschützte Trockenbiotop östlich vom Schlossee UER09643 (Trocken- und Magerrasen, Fläche 0,0567ha [Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern]) liegt zum größten Teil innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Es gibt Gehölze am Standort u. a. eine Gruppe Schwarzer Maulbeeren (auch Esche und Silberweide sowie Sträucher) mittig am Wartiner Weg und andere Arten im Westen und Süden im Bereich der Böschung (hauptsächlich Robinien und Eschen). Die Gehölze werden dem Biotoptyp Feldgehölze aus überwiegend nicht einheimischen Baumarten zugeordnet. Auf den Hanglagen hat sich ein basophiler Halbtrockenrasen ausgebildet. Für die ebenen Flächen hat der AFB eine Frischwiese festgestellt.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Das Vorkommen von Bodenbrütern, Gehölzfreibrütern, Höhlen- und Halbhöhlenbrütern konnte in der Potenzialanalyse nicht ausgeschlossen werden.

Trinkwasserfassungen werden nicht berührt. Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens des Schlosssees.

Die Vorhabenfläche weist einen steilen Hang im hinteren Bereich und in den seitlichen Bereichen auf. *„In den Hanglagen am Standort liegt ein noch recht nährstoffarmer Boden vor, der einen hohen Sandanteil besitzt.“* Im ebenen Bereich sind keine Bereiche mit ursprünglichem Sandboden mehr zu finden.

Im Planbereich sind keine Baudenkmale bekannt. Das Bodendenkmal Fundplatz 21 in der Gemarkung Penkun, liegt teilweise im Südwesten des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 267/1 und 269 der Flur 5 Gemarkung Penkun liegen im Eigentum der Stadt.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ liegt an der Grenze zum Innenbereich. Die Errichtung von Eigenheimen ist im Außenbereich nicht zulässig, so dass über einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden muss.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Penkun keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Penkun wird durch das internationale Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“* 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 Penkun als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im Gemeindegebiet gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Osten der Gemeinde gibt es ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich ein Vorranggebiete Rohstoffsicherung (Kiessand, Sand). Die Gemeinde ist an das großräumige, das regionale und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz und das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

„Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (4): *„Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“*

Mit Schreiben vom 17.06.2019 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mitgeteilt, dass aufgrund der Kleinteiligkeit das Vorhaben raumordnerische Belange nicht berührt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Penkun hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden. Geplant werden 2 Eigenheime. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am Charakter der benachbarten Bebauung orientiert (nur ein Vollgeschoss).

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) festgesetzt.

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 auszuschließen. 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 wird nur ein Vollgeschoss zugelassen um dem Charakter der angrenzenden Bebauung gerecht zu werden.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über den Wartiner Weg, eine örtliche Straße.

6.3 Grünflächen

Im Osten und Süden werden private Grünflächen festgesetzt. Teile der Grünflächen sind mit Erhaltungsgeboten und Maßnahmefläche überlagert. Das Feldgehölz im Südwesten des Plangeltungsbereichs ist zu erhalten. Für die Biotopfläche im Osten wurde ebenfalls ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Der Südosten wurde als Maßnahmefläche festgesetzt, da hier im Bereich der Frischwiese die beiden Zauneidechsenbiotope zu schaffen sind.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Für den Bereich des Trockenbiotopes wurde Erhaltung festgesetzt.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die nachfolgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingestellt, um dem Tötungs- und Verletzungsverbot laut Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen und dem Tatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen zu wirken.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abgrenzung der Wohnbaufläche auf dem Privatgrundstück der Fam. Maiwald mit einem zum Vorkommen der Zauneidechse längsverlaufenden Reptilienschutzzaun
- V2 die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen
- V3 die Fällung von Bäumen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen
- V4 Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Vorhandensein von Höhlen- und Halbhöhlen. Sollten Spechthöhlen oder weitere festgestellte Höhlen- und Halbhöhlen gefunden werden, sind diese zusätzlich entsprechend der o.g. CEF-Maßnahme (CEF 2) mit ausreichender Anzahl an künstlichen Nisthilfen (lt. mdl. Mitteilung, Hr. Krämer, UNB) auszugleichen.

CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Anlegen von 2 künstlichen Zauneidechsenbiotopen
Die zwei künstlichen Zauneidechsenbiotope sind auf der festgesetzten Maßnahme-
fläche in die Nähe der späteren Trockenmauer anzulegen.
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter ist zu ersetzen.
Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Baumfällungen an Bäumen zu installieren.
Dabei kann das Anbringen dieser Nistkästen auf dem Gelände beider Grundstücke
des Vorhabens wahlweise vorgenommen werden.
2 Nistkästen Blaumeise, Sumpf- und Weidenmeise ø 26-28 mm
2 Nistkästen Kohlmeise, Feldsperling ø 32 mm
2 Nistkästen Gartenrotschwanz, Bachstelze, Garten- und Waldbaumläufer oval 48mm
hoch, 32 mm breit

6.5 Nachrichtliche Übernahmen

6.5.1 Gewässerschutzstreifen

Nördlich des Planbereichs liegt der Schlossee. Da der Untere Schlossee eine Größe von 30,6 ha hat, ist nach § 29 NatSchAG M-V der 50 m Gewässerschutzstreifen zu beachten. Die Baugrenze liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens. Ein Antrag auf Ausnahme vom Uferschutz ist zu stellen.

6.5.2 Bodendenkmal

Der Plangeltungsbereich befindet sich anteilig im blau gekennzeichneten Bodendenkmal Gemarkung Penkun Fundplatz 21. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich Bodendenkmale in dem abgegrabenen Teil der Fläche befinden, ist wohl als sehr gering anzusehen. Im Böschungsbereich und oberhalb der Böschung sind keine Bodeneingriffe geplant.

„Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Somit ist vor Ausführung der Maßnahme bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen....

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern v.

06.01.198, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).“¹

6.6 Hinweise

6.6.1 Biotop

Am Ostrand des Plangebietes liegt das nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Trockenbiotop östlich vom Schlosssee (UER09643).

6.6.2 Geschützte Bäume

Im Plangeltungsbereich gibt es eine Reihe von gesetzlich geschützten Bäumen. Einige befinden sich innerhalb des Feldgehölzes im Südwesten.

6.6.3 Bodendenkmale

Für die Bereiche außerhalb des Bodendenkmals gilt:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) 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. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (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.

6.6.4 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 13.09.2019 hin:

„1. Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. ...

3. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. ...

5. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine abwassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

6. Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen.

Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen.

¹ Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 13.09.2019

-
7. Falls die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zum Betrieb der Heizungsanlage (Öllagerung) vorgesehen ist, ist diese bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesondert anzuzeigen.
 8. Falls Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.
 9. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) oder Drainagen auf dem Grundstück befinden.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Fläche ist derzeit größtenteils ungenutzt.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch den Wartiner Weg erschlossen. Die örtliche Straße erschließt den Plangeltungsbereich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist schadlos gegen Anwohner vor Ort zu versickern.

Löschwasser

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

Stromversorgung

Stromversorgung ist im Wartiner Weg vorhanden

Telekommunikation

Telekommunikationslinien sind im Wartiner Weg vorhanden.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.

Die Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen sind umzusetzen. Die zur Fällung vorgesehenen geschützten Bäume sind zu ersetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnen am Wartiner Weg“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	4.262 m ²	45,4 %
Verkehrsflächen	849 m ²	9,0 %
Grünflächen	4.276 m ²	45,6 %
Gesamt	9.387 m²	100 %

Penkun,

Die Bürgermeisterin

Siegel