Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten - Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan

Präambel

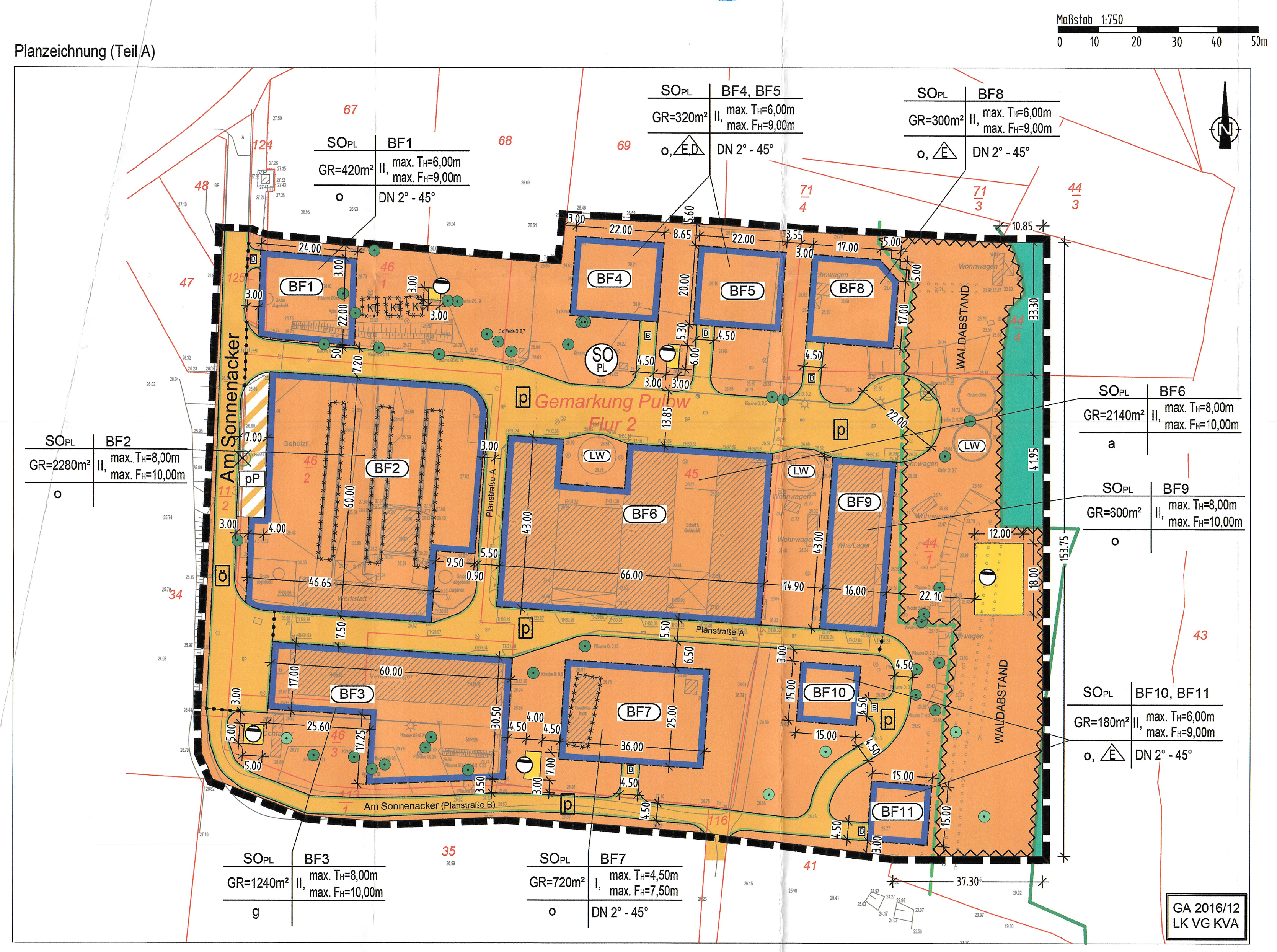
Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Lassan vom 11.08.2020 die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Stadt Lassan, 09.10.2020

Der Bürgermeister

Siegel

Planzeichnung (Teil A)


Maßstab 1:750
0 10 20 30 40 50m
SOPL BF1 GR=420m² II, max. TH=6,00m max. FH=9,00m o DN 2° - 45°
SOPL BF4, BF5 GR=320m² II, max. TH=6,00m max. FH=9,00m o, E,D DN 2° - 45°
SOPL BF8 GR=300m² II, max. TH=6,00m max. FH=9,00m o, E DN 2° - 45°
SOPL BF2 GR=2280m² II, max. TH=8,00m max. FH=10,00m o
SOPL BF6 GR=2140m² II, max. TH=8,00m max. FH=10,00m a
SOPL BF9 GR=600m² II, max. TH=8,00m max. FH=10,00m o
SOPL BF10, BF11 GR=180m² II, max. TH=6,00m max. FH=9,00m o, E DN 2° - 45°
SOPL BF3 GR=1240m² II, max. TH=8,00m max. FH=10,00m g
SOPL BF7 GR=720m² I, max. TH=4,50m max. FH=7,50m o DN 2° - 45°
BF1
BF2
BF3
BF4
BF5
BF6
BF7
BF8
BF9
BF10
BF11
SO PL
Am Sonnenacker
Gemarkung Pulow Flur 2
Planstraße A
Am Sonnenacker (Planstraße B)
WALDABSTAND
LW
pP
ö
p
67
68
69
124
125
48
47
34
35
41
43
44/3
71/3
71/4
45
46/1
46/2
46/3
113/2
116
GA 2016/12
LK VG KVA

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

SO PL Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Pulower Landwerkstätten

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)

GR Grundfläche mit Flächenangabe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
g geschlossene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
E,D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
ö öffentliche Verkehrsflächen
p private Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
pP privater Parkplatz
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Abwasser, hier Kläranlage

6. Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhalt der Bäume
● Anzupflanzende Bäume
☒ zu fällende Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
BF1 Baufeldnummer
B Planstraße B
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Waldgrenze
25m-Abstand zur Waldgrenze
Abgrenzung öffentlicher und privater Verkehrsflächen

9. Hinweise

z. B. 45 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
z. B. 26,50 Höhe über DHHN92 (m ü. NHN)

10. Erläuterung Nutzungsschablone

SOPL	BF
GR	II max TH max FH
Bauweise, Haustyp	DN

SOPL = Sonstiges Sondergebiet Pulower Landwerkstätten
BF = Baufeldnummer
GR = max. Grundfläche mit Flächenangabe
II = max. Zahl der Vollgeschosse
max TH = maximale Traufhöhe in m
max FH = maximale Firsthöhe in m
o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise
g = geschlossene Bauweise
DN = Dachneigung
Haustyp:
E = nur Einzelhäuser zulässig
E,D = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

11. Kennzeichnung

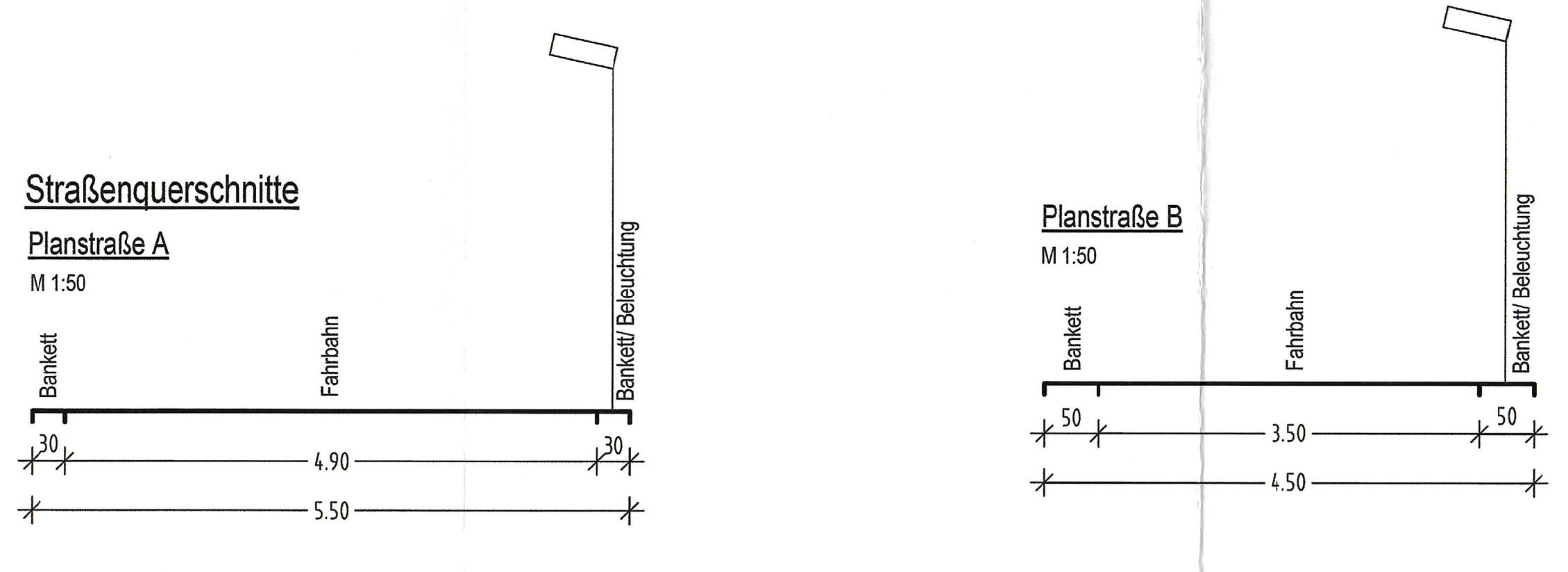
vorhandene Bebauung
abzubrechende bauliche Anlagen
Zweckbestimmung:
KT Klärteich
vorhandene Zäune
vorhandene Böschung
LW Löschwasserentnahmestelle

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni être communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht noch Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Straßenquerschnitte



Text (Teil B)
(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Pulower Landwerkstätten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Pulower Landwerkstätten dient der Errichtung und Nutzung von Gebäuden und baulichen Anlagen zur Herstellung und zum Verkauf von ökologisch hergestellten Produkten und Erzeugnissen der Pulower Landwerkstätten.

Handwerksstätten, Kleinbetriebe, Produktions- und Lagerhallen, Schulungsräume, Verkaufsräume, Ateliers für Künstler sowie gastronomische Einrichtungen sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Baufeldern 1, 4, 5, 8, 10 und 11. Je Wohngebäude oder Wohnhaushälfte ist nur eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.

Bauliche Anlagen zum Schlachten von Tieren sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

1.1.2 Festsetzungen zum Baufeld 1

Es ist gestattet, im Baufeld 1 Gebäude und bauliche Anlagen für Handwerksbetriebe oder für einen Produktions- und Verarbeitungsbetrieb von landwirtschaftlichen Produkten und Erzeugnissen (z. B. Fleischverarbeitung) mit einer Verkaufseinrichtung und einem Imbiss zu errichten und zu bewirtschaften.

Weiterhin sind Büroräume beispielsweise für ein Gewerbe zur Wohnungsvermietung im Baufeld 1 zulässig.

1.1.3 Festsetzungen zum Baufeld 2

Die Errichtung von Produktions- und Lagerhallen ist im Baufeld 2 gestattet.

Im Baufeld 2 sind Büroräume und Schulungsräume für Aus- und Weiterbildungen, Praktika und ähnliches zulässig.

Die Ansiedlung von kleinen Betrieben (z. B. Kupferschmied, Steinmetz, Tischler und Entwickler) und Praxen (z. B. für alternative Medizin und Massagen) sind im Baufeld 2 zulässig.

Weiterhin ist es gestattet im Baufeld 2 einen Lebensmittelladen und ein Café zu errichten und zu betreiben.

Es ist zulässig, im Baufeld 2 ausnahmsweise sechs Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für die im Baufeld 2 ansässigen Betriebe zu errichten.

1.1.4 Festsetzungen zum Baufeld 3

Die im Baufeld 3 ansässigen Handwerksbetriebe für die Produktion von Musikinstrumenten und Klangmöbeln sind weiterhin zulässig.

Ausnahmsweise ist im Baufeld 3 die Errichtung einer Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gestattet.

1.1.5 Festsetzungen zu den Baufeldern 6 und 7

Die Baufelder 6 und 7 sind für eine Nutzung und eine Erweiterung der Teeproduktion zulässig.

Im Baufeld 6 ist die Produktion und Lagerung von Teesorten weiterhin gestattet.

Im Baufeld 7 ist die Errichtung von Lagerhallen erlaubt. Das Errichten und Betreiben einer gastronomischen Einrichtung (z. B. für Teeverkostungen, Speisen aus biologisch angebauten und regionalen Zutaten) ist zulässig.

Weiterhin ist im Baufeld 7 die Errichtung und Bewirtschaftung eines Produktions- und Verarbeitungsbetriebes von landwirtschaftlichen Produkten und Erzeugnissen mit einer Verkaufseinrichtung und einem Imbiss gestattet.

1.1.6 Festsetzungen zum Baufeld 9

Im Baufeld 9 ist eine Mischnutzung von Werkstatt, Ateliers, Lagerräumen und Wohnen gestattet. Die Lagerung von Naturprodukten und Lebensmitteln ist zulässig.

Künstlerische Tätigkeiten (z. B. Ateliers für Bildhauerei, Druck und Malerei) sind im Baufeld 9 zulässig.

Die vorhandene Werkstatt für Hausmeistertätigkeiten im Baufeld 9 ist weiterhin gestattet.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche

Das in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche mit Flächenangabe (GR) - darf nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche durch Anbauten, Terrassen und Gebäudeverbinder sowie durch vorgesehene Flächenbefestigungen für die fußläufige und verkehrliche Erschließung der Gebäude, für Garagen und Carports ist unzulässig.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen zu befestigen Grundfläche für Nebenanlagen, Nebengebäude, Stellplätzen, Garagen und Carports in den Baufeldern 10 und 11 bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

2.3 Traufhöhe von Gebäuden
Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der das Grundstück erschließenden privaten Verkehrsfläche, mittig zum Gebäude gemessen und der Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

2.4 Firsthöhe von Gebäuden
Die festgesetzte Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen der das Grundstück erschließenden privaten Verkehrsfläche, mittig zum Gebäude gemessen und der Schnittkante der Dachhaut eines Gebäudes.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Die Gebäude in den Baufeldern 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10 und 11 sind in der offenen Bauweise (o) zu errichten.

3.2 Für das Baufeld 3 ist die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

3.3 Im Baufeld 6 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig sind analog zur offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis maximal 66,00 m zulässig.

3.4 Die Errichtung von Gebäuden einschließlich Terrassen und Anbauten ist nur innerhalb des jeweils festgesetzten Baufeldes zulässig.

4 Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen und Gärten durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu gestalten und zu unterhalten.

4.2 An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzungen oder anderen Sichthindernissen freizuhalten.

5 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

5.2 Das Errichten von Nebengebäuden und Nebenanlagen für die ökologisch wirtschaftenden Betriebe, Handwerkstätten und Künstler bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig.

5.3 Stellflächen, Carports und Garagen für die Baufelder 4, 5 und 8 sind in dem jeweiligen Baufeld zu errichten.

5.4 Pkw-Stellplätze für die die ökologisch wirtschaftenden Betriebe, Handwerkstätten und Künstler sind auch außerhalb der Baufelder 1, 2, 3, 6, 7, und 9 zulässig.

5.5 Mit der Nutzungsaufnahme der Neubebauung in den Baufeldern 1, 4, 5, 8, 10 und 11 sind die vorhandenen Wohn- und Bauwagen jeweils zurückzubauen und zu entfernen.

6 Von Bebauung frei zu haltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist von baulichen Anlagen frei zu halten.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
(§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB) - Kompensationsmaßnahmen -

Einzahlung in das Ökokonto „Naturwald Busdorf“

Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 ist anteilig für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausweisung des Baufeldes 3 die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente (147 KFÄ) zum Ökokonto „Naturwald Busdorf“ auszuführen.

Das Ökokonto und gleichnamige Landschaftsschutzgebiet „Naturwald Busdorf“ liegt ca. 5 km südlich von Greifswald in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“.

Folgende Zielstellungen können durch diese Maßnahme erreicht werden:

- Sicherung der natürlichen, eigendynamischen Entwicklung des Waldökosystems der überwiegend Erlen-Eschen Bruchwälder mit einem ungestörten Ablauf der natürlichen Prozesse ohne eine wirtschaftsbestimmte Nutzung (Naturwaldentwicklung)
- Entwicklung der Lebensbedingungen für Arten und Lebensgemeinschaften natürlicher Wälder ohne aktive menschliche Steuerung
- Entwicklung von Wirtschaftswald zu Naturwald („Urwald“) durch einen dauerhaften, flächigen Nutzungsverzicht und Belassen von Tot- und Altholz

Einzahlung in das Ökokonto „Anlage von Mager-und Streuobstwiesen bei Wangelkow“

Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 ist anteilig für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausweisung der Baufelder 1,2,4,5,6,7,8,9,10 und 11 sowie für die Ausweisung der Verkehrsflächen die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente von insgesamt 8.435 KFÄ zum Ökokonto „Anlage von Mager- und Streuobstwiesen bei Wangelkow“ auszuführen.

Die geplante Ökokontomaßnahme liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald östlich der Ortslage Wangelkow. Die Flächen der Ökokontomaßnahme befinden sich in der Gemarkung Wangelkow, Flur 1, Flurstücke 22/1, 30/1, 31/4 und 73/5.

Folgende Zielstellungen können durch diese Maßnahme erreicht werden:

- Entwicklung großflächiger Magerrasenbiotope auf Ackerflächen durch extensive Grünlandbewirtschaftung (einschürige Mähwiesen oder Beweidung durch Schafe)
- Anlage von Feldhecken, Feldgehölz und Lesesteinhaufen als Lebensraum für typische Tierarten bzw. Tierartengruppen der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte
- Anlage einer Streuobstwiese für den Erhalt alter bzw. selten gewordener Obstsorten

8 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

8.1.1 Um Störungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von möglichen Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen und andere biotopverändernde Maßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Mahd, Planierungen) nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt werden..

8.1.2 Um Störungen, Verletzungen und Tölungen zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeit von Amphibien, im Zeitraum März/April, Amphibienschutzzäune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.

8.1.3 Gehölze außerhalb der Baufelder sind zu erhalten.

9 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Als Ersatzpflanzung für die erforderlichen Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Pflanzung von 5 Stück Obstbäumen vorgesehen.

Folgende regionaltypische bzw. alte Obstarten und Sorten werden vorgeschlagen:

Pyrus communis `Pastorenbirne` (Birne)
Juglans regia (Walnuss)
Malus domestica `Notaris` (Apfel)
Malus domestica `Gloster` (Apfel)
Malus domestica `Martens Sämling` (Apfel)

Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverwendung als Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden.

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

10 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten
(§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)

Die zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

Dacheindeckungen mit weicher Bedachung aus Reet sind unzulässig.

Die Ausbildung von Gründächern ist gestattet.

2 Solar- und Photovoltaikanlagen

Das Anordnen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig.

Die Aufstellung von Solar- und Photovoltaikfreianlagen ist nicht gestattet.

3 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen für die Bebauung in den Baufeldern 1, 4, 5, 8, 10 und 11 gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau.

Die Einfriedung des Geländes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Pulower Landwerkstätten ist in einer maximalen Höhe von bis zu 2,00 m zulässig.

4 Werbeanlagen

Werbung auf dem Grundstück der Pulower Landwerkstätten ist nur für die ansässigen Betriebe und Künstler gestattet.

Das Anbringen von Werbeanlagen an den Fassaden ist bis zu einer Fläche von jeweils 5,00 m² gestattet.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

5 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. a. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 5 getroffenen gestalterischen Vorschriften zuwider handelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

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. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, 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 gemäß § 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft

Seit dem 01.01.2017 verfügt der Landkreis Vorpommern-Greifswald über eine einheitliche Satzung über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS). Diese neue Satzung ist einzuhalten.

Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de) verfügbar.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten. Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort einzubauen.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist Folgendes zu beachten:
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Weiterhin sind die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ – BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Die während der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in der zuletzt gültigen Fassung zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Unbelastete Bauschuttabfälle sind zur Wiederverwertung einer Recyclinganlage zuzuführen.

Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises. Informationen und Genehmigungen sind beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund einzuholen.

Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, Asbest-, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (BArbBl. Nr. 3/1995 S. 52) vom März 1995 und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe (LAGA) „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ zu beachten. Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern. Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig.

Entsprechend der Richtlinie TRGS 519 hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund Frankendamm 17, 18439 Stralsund zu erfolgen.

Pflanzliche Abfälle aus Grünschnitt, Ausästungsarbeiten, Baumrodungen usw. sind zu kompostieren bzw. einer Schredderanlage zuzuführen.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz

Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759) zu berücksichtigen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

4 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Trinkwasser
Es ist sicherzustellen, dass an allen Entnahmeventilen einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die Errichtung der Trinkwasseranlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik von einem eingetragenen Installationsunternehmen (Installateurverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens) auszuführen.

Vor der Inbetriebnahme der Trinkwasserhausinstallation ist ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Beschaffenheit des Trinkwassers zu erbringen.

Gewerblicher Bereich
Die einzelnen Gewerbefunktionen mit öffentlichem Charakter (geplante gastronomische Einrichtungen, kleine Verkaufseinrichtungen) sind nach entsprechender Überplanung zur weiteren Bearbeitung beim Gesundheitsamt Vorpommern-Greifswald vorzulegen.

Schutzgut Mensch/Gesundheit
Durch die bereits vorhandenen sowie geplanten gewerblichen Nutzungen darf es zu keinerlei Gefährdung der menschlichen Gesundheit oder Belästigungen und Einschränkungen des menschlichen Wohlbefindens durch Lärm und Schadstoffe kommen.

Durch das vorgelegte schalltechnische Gutachten wird ausgeschlossen, dass durch die Nutzungen des Plangebietes unzulässige Lärmemissionen auf die angrenzenden Wohnbebauungen des Ortes Pulow einwirken.

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

Auflagen
Es sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft [TA Luft] bzw. zum Schutz gegen Lärm [TA Lärm]) einzuhalten.

Weiterhin sind gemäß der §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

6 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (z. B. Lageplan mit Maßen, Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vorzulegen.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 StVO Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, 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 Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

7 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt

Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich die Aufnahmepunkte 04 und 08, deren Erhalt gesichert werden muss.

Diese Festpunkte sind mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gekennzeichnet. Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

8 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Das Vorhaben befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Lassan Nr. MV-WSG-2049-01 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im Regelwerk nachzulesen.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen in eine Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.

Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Ausführungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn einzureichen. Die Koordinaten der Einleitstelle sind im System ETRS 89/UTM Zone 33 N anzugeben.

Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist den Antragsunterlagen beizufügen.

Folgende Antragsunterlagen sind einzureichen:

1. Übersichtsplan (M 1 : 10.000) mit eingezeichnetem Vorhaben und genauer Kennzeichnung der Einleitstelle
2. detaillierter Entwässerungsplan des Vorhabengebietes (Abläufe, Leitungsverlauf, Nennweite, Material)
3. Zustimmung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes bzw. des Rechtsträgers des Gewässers
4. Ausführung des Einlaufbauwerks
5. Berechnung des abzuleitenden Niederschlagswassers und Bewertung nach DWA-M-153
6. Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, da geplant ist, den Pulower See zu sanieren.

Alle Unterlagen sind auch in digitaler Form einzureichen.

Vor Einleitung in den Vorfluter ist eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung vorzusehen. Die Revisionsschächte sind mit Sandfängen auszustatten.

Im Baufeld 2 sollen die vorhandenen Fahrsilos abgerissen werden. Die vorhandenen Sickersaftbehälter sind vorher vollständig zu entleeren. Noch vorhandene Sickersäfte sind landwirtschaftlich zu verwerten. Anschließend sind die Behälter vollständig auszubauen und fachgerecht zu entsorgen.

Für die vorhandene Pflanzenkläranlage ist bei weiteren Anschlüssen eine neue wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Ansprechpartnerin ist Frau Lisson, Telefon 03834 87603253.

Für den Bau der neuen Abwasseranlagen (vollbiologische Kleinkläranlage) sind gesondert wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Ansprechpartnerin ist Frau Lisson, Telefon 03834 87603253.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

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 (Ansprechpartner: Herr Wiening, Telefon 03834 87603256).

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener, Telefon 03834 87603260).

9 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dennoch sind für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

10 Belange der Freiwilligen Feuerwehr Lassan

Die Zisternen sind vor Verschmutzung und Verschlammung zu schützen.

Die Entnahmestellen müssen frostsicher sein.

11 Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für Fragen steht die Deutsche Telekom Technik GmbH unter folgender Besucheranschrift zur Verfügung:

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 23, PPB 3, Barther Straße 72, 18437 Stralsund.

12 Belange des Hauptzollamtes Stralsund

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

13 Belange der E.DIS AG

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der E.DIS AG.

Das angezeigte Gebiet ist derzeitig nicht elektrisch erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS AG abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei der E.DIS AG anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

14 Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Stralsund vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

1. Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

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 den baulichen Anlagen 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 [BaustellV] vom 10. Juni 1998 [BGBl. I S. 1283]).

2. Gefahrstoffermittlung

Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat (Gefahrstoffverordnung § 6).

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrstoffverordnung § 15 [5]).

Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gemäß Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau-BG anzuzeigen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V als Kopie zuzusenden.

15 Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im unmittelbaren Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens bekannten Bodendenkmale muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

16 Belange der Polizeiinspektion Anklam

Es dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch, auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante, Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen.

17 Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast

In Pulow betreibt der Zweckverband eine öffentliche Einrichtung zur Trinkwasserversorgung. Diese Leitung liegt nicht an den Grundstücksgrenzen des Bebauungsplangebietes an, sie ist aber so dimensioniert, dass weitere Nutzer darüber versorgt werden können. Eine Genehmigung zum Anschluss an diese Versorgungsleitung setzt voraus, dass dem Zweckverband konkrete Angaben zum Umfang der Nutzung bekanntgegeben werden.

Die Wasserversorgung für die im Bebauungsplangebiet bereits ansässige Kräutergarten Pommerland eG erfolgt über eine Hausanschlussleitung PE 40. Eine Nutzung dieser Leitung für die Wasserversorgung des Bebauungsplangebietes wird wegen der Lage und der unzureichenden Dimensionierung durch den Zweckverband abgelehnt.

Öffentliche Einrichtungen zur zentralen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband in Pulow nicht. Die Herstellung solcher Anlagen ist vom Zweckverband auch nicht vorgesehen. Aus diesem Grund ist die Klärung für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser) mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Ellbogenstraße 2, 17389 Anklam vorzunehmen.

18 Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg -Vorpommern

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

19 Belange der GDMcom

Sofern im Zuge des Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

20 Belange der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Baumfällungen und Rodungen von Waldbäumen oder Waldsträuchern sind unzulässig.

Durch die Bauarbeiten sind Baum- und Strauchbeschädigungen einschließlich Wurzelbeschädigungen zu vermeiden. Gefährdete Gehölze sind zu schützen – entsprechende Schutzmaßnahmen sind vorzusehen.

Es dürfen keine Baumaterialien im Wald zwischengelagert werden, es dürfen keine Bäume oder Sträucher angeschüttet werden.

21 Hinweise zu Pkw-Stellplätzen

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die geplanten baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich sind im Rahmen der Bauantragsverfahren bzw. der Genehmigungsfreistellungen gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Lassan durch den jeweiligen Bauherrn auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ist der Stellplatznachweis auf dem Grundstück nicht möglich, so ist er durch Baulasteintragung auf einem Grundstück innerhalb des Planbereiches zu sichern.

Bebauungsplan Nr. 6 „Sondergebiet Pulower Landwerkstätten – Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Lassan vom 28.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom am 09. September 2015 erfolgt.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), mit Schreiben vom 19.08.2015 beteiligt worden.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Bauausschusssitzung am 14.11.2016.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

5. Die Stadtvertretung Lassan hat in ihrer Sitzung am 18.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Lassan wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2017 bis zum 26.10.2017 während folgender Zeiten

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Lassan wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind auch im Internet über die Homepage unter www.wolgast.de und dem Link ‚aktuelle Beteiligungsverfahren‘ eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 6 unberücksichtigt bleiben können, am 15.09.2017 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

8. Der Entwurf wurde geändert. Die Stadtvertretung Lassan hat in ihrer Sitzung am 05.03.2019 den geänderten Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung gebilligt und gemäß § 4 a Abs. 3 zur Auslegung bestimmt.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

9. Der geänderte Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 23.05.2019 während folgender Zeiten

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 6 unberücksichtigt bleiben können, am 12.04.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2019 ~~und mit Schreiben vom~~ erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die erneute öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

11. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde nochmals geändert. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

12. Die Stadtvertretung Lassan hat in ihrer Sitzung am 11.08.2020 die vorgebrachte Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie der vorgebrachten Stellungnahmen der behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

13. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.08.2020 von der Stadtvertretung Lassan als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Lassan vom 11.08.2020 gebilligt.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

14. Der katastermäßige Bestand am 16.07.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, 16.07.2020
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Kataster- und Vermessungsamt
Siegel

15. Der Bebauungsplan Nr. 6 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lassan, 09.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

16. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind auch im Internet über die Homepage des Amtes Am Peenestrom unter www.wolgast.de Bürgerservice, unter dem Link Bauleitplanung eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am 23.10.2020 in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit Ablauf des 23.10.2020 in Kraft.

Lassan, 26.10.2020
Der Bürgermeister
Siegel

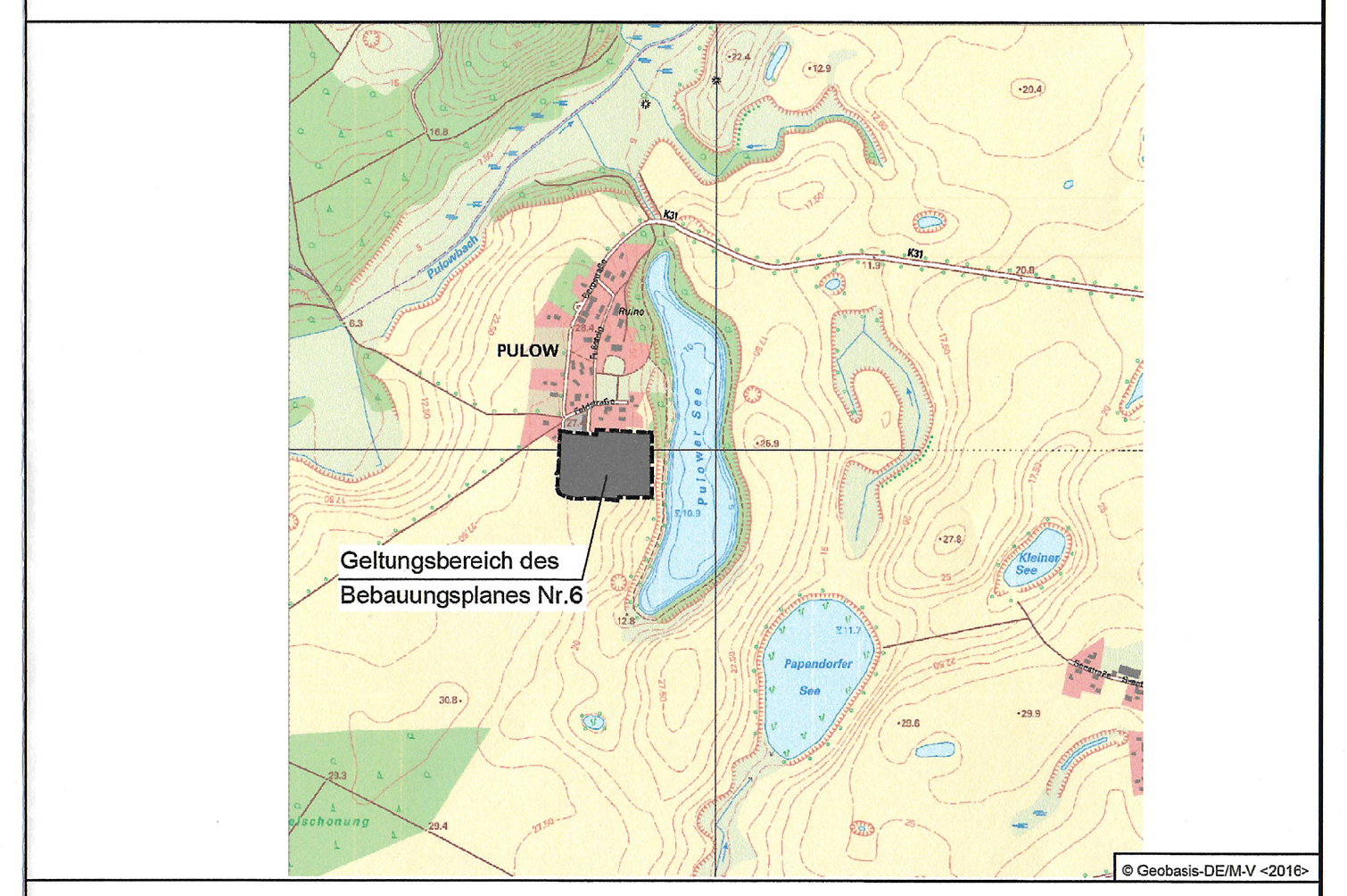
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- 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 1 Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPlG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I S. 440);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

Stadt Lassan

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sondergebiet
Pulower Landwerkstätten - Am Sonnenacker“ der Stadt Lassan

Übersichtslageplan zur Lage des Bebauungsplanes Nr. 6



Plangrundlagen:
- Vermessung vom Ingenieurbüro D.Neuhaus & Partner GmbH (Stand Dez.2015, Ergänzung Juli 2016)
- Flurgrenzen aus aktuellen ALK-Daten vom Kataster-und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Juni 2020)

Auftraggeber:
Pulower Landwerkstätten
M. Andiel, I. Böhme, J. Heimrath,
Chr. Icke, M. Ziegenhagen GbR
Am Sonnenacker 2
17440 Lassan OT Pulow

Auftragnehmer:
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung
N&P

Datum:	13.07.2020
Maßstab :	1 : 750

H/B = 840 / 1545 (1.30m²)
Allplan 2018 / 2015-179