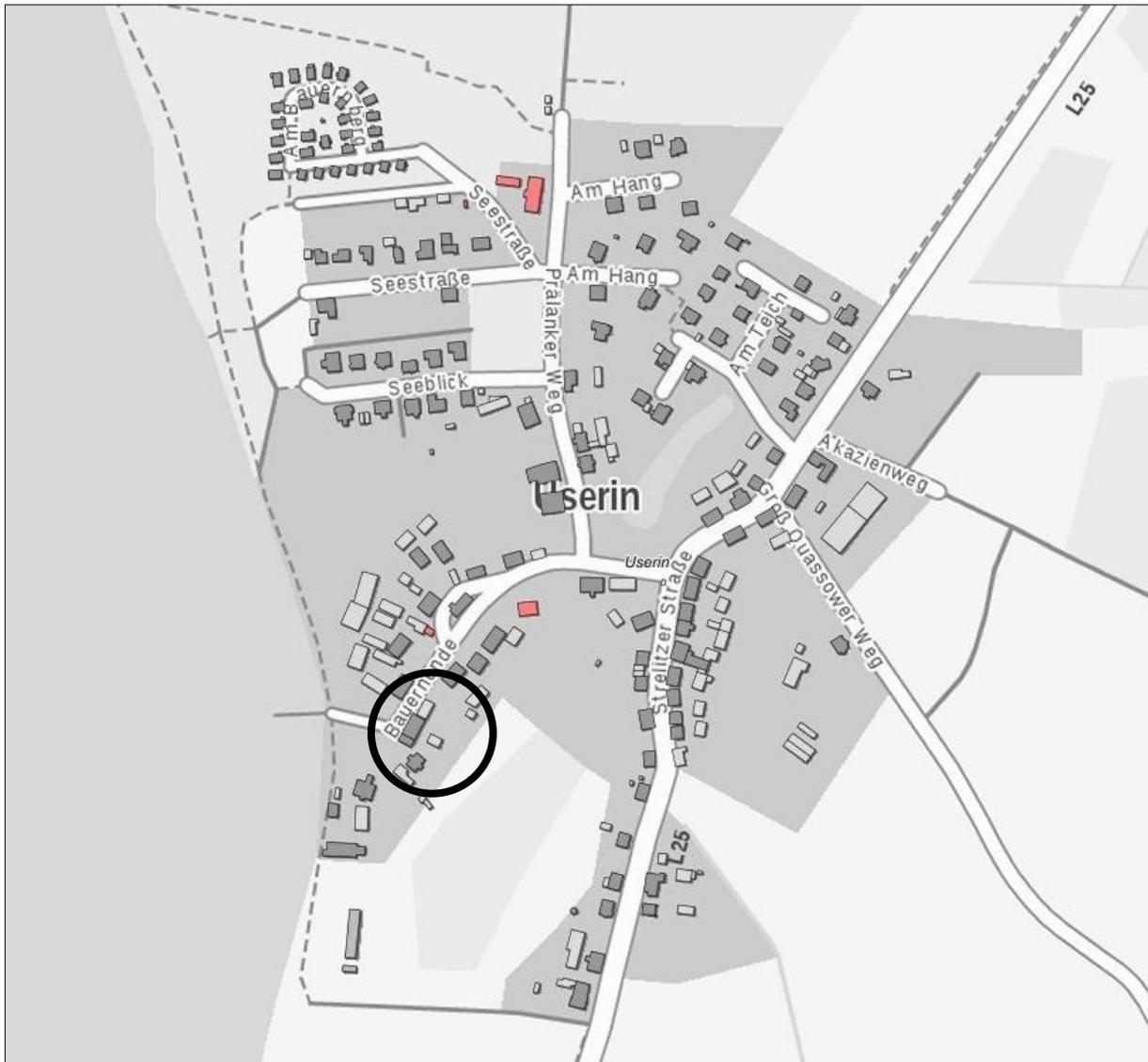


# Gemeinde Userin

Amt Neustrelitz-Land

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Koch'scher Hof" der Gemeinde Userin



Quelle: GAIA M-V, 21.10.2019

## BEGRÜNDUNG

Entwurf

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Koch'scher Hof" der Gemeinde Userin

---

Gemeinde Userin

Der Bürgermeister, Herr Malonek  
über Amt Neustrelitz-Land

Fachbereich II Bau und Ordnung  
Fachgebietsleiterin, Frau Jürvitz

Marienstraße 5  
17235 Neustrelitz

Tel.: 03981 4575 0  
Fax: 03981 4575 12  
[kjuervitz@amtneustrelitz-land.de](mailto:kjuervitz@amtneustrelitz-land.de)

Bearbeiterin: Frau Hahn  
[shahn@amtneustrelitz-land.de](mailto:shahn@amtneustrelitz-land.de)

Vorhabenträger:

E. und C. Korenke  
Achterdiek 70  
26131 Oldenburg

Städtebauliche Planung:

**stadtbau.architekten.nb**  
Lutz Braun

freier Architekt und Stadtplaner  
Johannesstraße 1  
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 36 31 71 52  
Fax: 0395 / 36 94 99 19

Herr Braun  
[braun@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto:braun@stadtbauarchitekten-nb.de)

Beratende Fachplaner:

Datum: 13. Dezember 2019

Stand: Entwurf

## **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Koch'scher Hof" der Gemeinde Userin"**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplans .....</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	6
1.2 Kartengrundlage .....	6
1.3 Rechtsgrundlagen.....	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes .....	7
1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	7
<b>2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis .....</b>	<b>9</b>
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	9
2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen .....	10
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) .....	10
2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MSE) Mecklenburgische Seenplatte.....	10
2.2.3 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen.....	11
2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung .....	11
<b>3. Bestandsanalyse - Städtebauliche Ausgangssituation.....</b>	<b>12</b>
3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde .....	12
3.2 Plangebiet .....	12
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen.....	12
3.4 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale .....	12
3.5 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel.....	12
<b>4. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>14</b>
4.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse.....	14
<b>5. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung .....	17
5.2 Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung.....	17
<b>6. Aussagen zu den Immissionen .....</b>	<b>18</b>
6.1 Geruch .....	18
6.2 Lärm .....	18

<b>7. Städtebauliches Bauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung .....</b>	<b>19</b>
<b>8. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>20</b>
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] .....	20
8.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] .....	20
8.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11).....	21
8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] .....	21
8.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) .....	21
<b>9. Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>23</b>
9.1 Bodendenkmalpflege .....	23
9.2 Baumschutzsatzung .....	23
9.3 Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut .....	23
<b>10. Sonstige Hinweise .....</b>	<b>24</b>
10.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken .....	24
10.2 Wasserwirtschaft .....	24
10.3 Altlasten und Bodenschutz .....	25
10.4 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau.....	25
10.5 Verkehr.....	25
<b>11. Abschließende Erläuterungen - Maßnahmen der Planrealisierung und der     Bodenordnung .....</b>	<b>26</b>
<b>12. Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>

## 1. Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplans

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koch'scher Hof" der Gemeinde Userin ist die Absicht der Gemeinde, die Fläche im Inneren des Ortes für eine Bebauung in einem geringen Umfang zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbauvorhaben.

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Userin in ihrer Sitzung am 30.10.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koch'scher Hof" der Gemeinde Userin beschlossen.

Der Beschluss wurde auf der Internetseite des Amtes [www.amtneustrelitz.de](http://www.amtneustrelitz.de) bekannt gemacht.

### 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Torsten Sy, ÖbVI, Am Anger 8, 17039 Zirzow, vom 22.08.2018 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** i in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
- **Hauptsatzung der Gemeinde Userin**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

#### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koch'scher Hof" der Gemeinde Userin besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

#### 1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet, gelegen in der Gemarkung Userin, Flur 2, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das bebaute Grundstück Bauernende 11
- im Süden: durch das bebaute Grundstück Bauernende 17
- im Osten: durch Gartenflächen, die wiederum an die Feldmark angrenzen
- im Westen: durch die Straße Bauernende

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Userin, Flur 2: Flurstücke: 17/2; 17/3; 51/12 und 51/13 jeweils teilweise.

Die Größe umfasst 0,22 ha.

#### Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind noch nicht gänzlich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Erwerb erfolgt zeitnah.

## **2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis**

### **2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Userin, Bauernende 13/15, das vorhandene Wirtschaftsgebäude auf dem Hof der Nr. 15 zu Wohnzwecken umzubauen, sowie auf dem Hof einen Neubau zum Wohnen zu errichten. Dieser Hofbereich war historisch bebaut und wies dieselbe baustrukturelle Prägung auf, wie sie in der Nachbarschaft und in der Ortslage insgesamt typisch ist. Die Nutzungsart soll für diese Fläche geändert werden und es werden weitere Festsetzungen zu dem Vorhaben in diesem Bebauungsplan geregelt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Koch'scher Hof" der Gemeinde Userin soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Festsetzung einer ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4, BauNVO), zur Errichtung von Wohngebäuden sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Die Gebietsausweisung für die bauliche Nutzung des Planungsgebietes ist im Sinne der vorhandenen übergeordneten Planungen und deren Nutzungsausweisungen (grundsätzlich Flächennutzungsplan) einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung festzulegen.

Die Erschließung ist gesichert. Sie erfolgt über die Straße Bauernende.

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen des Vorhabens
- die Eingliederung und Bewertung der geplanten Bebauung in die umliegende Bebauung und Nutzung
- die Erschließung des Planungsbereichs

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

Für das Planverfahren soll der §13a BauGB angewandt werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 aufgestellt werden, weil

- die überbaubare Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) bestehen

- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## 2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 6 und 7 begründet, dass die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren ist und sich am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, orientieren sollte.

*„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Neue Wohngebiete sollen sich in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs etablieren“* (Punkt 4.2 Absatz 4 Stadt- und Dorfentwicklung).

Im LEP M-V ist das Gemeindegebiet, Ortsteil Userin, als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend, die Fläche u.a. des Useriner Sees betreffend, ist die Fläche als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist in Bezug auf die Gemeindeentwicklung bei diesem Vorhaben sehr gering.

### 2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP MSE) Mecklenburgische Seenplatte

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte aus dem Jahr 2011 heißt es, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcen schonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen.

Das städtebauliche Konzept, das dieser Planung zu Grunde liegt (Punkt 4) erfüllt die Ziele des RREP MSE.

Das Gebiet des Ortes Userin liegt in einem Tourismusschwerpunktraum. Die Planung hat dahingehend keine Auswirkungen.

Userin hat keine zentralörtliche Funktion. Die Bauflächenentwicklung resultiert aus der „Eigenentwicklung“ der Gemeinde. Das Vorhaben soll eine Wohnbebauung in sehr geringem Umfang darstellen, es sind Wohngebäude geplant.

### 2.2.3 Flächennutzungsplan/gemeindliche Zielsetzungen

Zur Erlangung von Baurecht ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Userin verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Planungsfläche passt sich in die nähere Umgebung des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Userin ein, die sich als Wohnbaufläche hinsichtlich der Nutzung charakterisieren lässt. Es wird der Innenbereich weiterentwickelt, wie im folgenden Text ausgeführt wird.

Die gemeindliche Entwicklung ist auf Bestandsentwicklung ausgerichtet, so dass die Notwendigkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes bisher nicht bestand.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach BauGB § 8 Abs. 4 aufgestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO M-V) zu entwickeln. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

#### Gemeindliche Zielsetzung

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklungsabsicht des Grundstückseigentümers auseinandergesetzt und im Zuge der Planaufstellung diese mit den Zusammenhängen zur Entwicklung des umliegenden Siedlungsgebietes abgeglichen. Sie folgt der Absicht zur Bebauung des Grundstückes und nimmt sie als Impuls zur Entwicklung der Gemeinde in diesem Teil des Ortsteils Userin auf. Sie stellt deshalb einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Koch'scher Hof" der Gemeinde Userin sind folgende Ziele verbunden:

- Ausnutzung der innerörtlichen Wohnqualitäten
- Ergänzung einer geringfügigen Wohnbebauung
- Wiederbelebung ehemals bebauter Flächen/ Nutzung einer Brachfläche
- Herstellung des städtebaulichen Zusammenhangs des hofseitigen Ortsrandes

Das bauliche Konzept wird nachfolgend unter Punkt 7 erläutert.

#### Klimaschutzkonzept

Ein Klimaschutzkonzept liegt für die Gemeinde und den Landkreis MSE (außer landkreiseigene Immobilien) nicht vor. Die Gemeinde verfolgt seit einigen Jahren das Ziel, eine Bioenergiegemeinde zu werden.

Mit der gemeindlichen Zielsetzung, v.a. zur Nutzung einer Brache wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

### 2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung MSE mit Schreiben vom ..... über den Landkreis MSE angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Datum vom ..... vor.

Der Stellungnahme ist folgendes zu entnehmen:

(Dieser Punkt wird bei Vorlage der Stellungnahme ergänzt)

### **3. Bestandsanalyse - Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Lage im Raum – Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Userin liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und ist etwa 9 km vom Mittelzentrum Neustrelitz und 40 km vom Oberzentrum Neubrandenburg entfernt.

Die Gemeinde hat mehrere Ortsteile. Userin ist der Hauptort. Ortsteile sind Groß Quassow, Zwenzow, Voßwinkel, Useriner Mühle und Lindenberg

Die Gemeinde Userin hatte Ende 2016 insgesamt 611 Einwohner.

Der Hauptort Userin ist durch die Landesstraße L 25 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L 25 verläuft zwischen Neustrelitz und Mirow und bietet Anschluss an das Bundesfernstraßennetz.

Die zuständige Amtsverwaltung befindet sich in Neustrelitz.

#### **3.2 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils, ca. 70 Meter östlich des Useriner Sees. Es umfasst den rückwärtigen Teil eines alten Hofgrundstückes, historisch bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Das entspricht der benachbarten Baustruktursituation und dem traditionellen Ortsbild.

Das Umfeld des geplanten Baugebietes ist somit überwiegend baulich geprägt.

#### **3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen**

Das Vorhabengebiet befindet sich im Innenbereich.

Der Ortsteil ist vorrangig ein Wohnstandort mit teilweiser Nutzungsmischung. Unmittelbar grenzen Wohngrundstücke an. Die Fläche des Baugebietes ist derzeit mit einem Wirtschaftsgebäude aus der Zeit um 1900 bebaut.

Die Bestandssituation der Umgebung zeigt eine Bebauung, die die Straßenflucht bestimmt und rückwärtig in etwa ebenfalls eine „Bauflucht“ darstellt, welche den Ortsrand zur Feldmark vermittelt und mit der geplanten feldseitigen Baugrenze harmoniert.

#### **3.4 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

##### Belange der Baukultur

Das Bauvorhaben fügt sich durch die geplante Kubatur und Höhe in die Nachbarschaft harmonisch ein. Es wird das Siedlungsgefüge ergänzen.

#### **3.5 Baugrund, Altlasten, Bodenverunreinigungen, Kampfmittel**

##### Baugrund

### Altlasten

Nach der Onlineauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern ([https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/altlasten/altlasten\\_onlineservice.htm](https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/altlasten/altlasten_onlineservice.htm)) sind bei den Flurstücken 17/2, 17/3, 51/12 und 51/13 keine Verdachtsflächen bekannt.

### Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

### Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 4. Umweltrechtliche Belange

### 4.1 Planung, Beschreibung der Schutzgüter, Konfliktanalyse

#### Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem vorhandenen Siedlungsgebiet und ist von bestehender Bebauung/ baulicher Nutzung umgeben.

Nach dem vor längerer Zeit bereits erfolgtem Abriss einer Hofscheune soll nunmehr eine Reaktivierung des traditionellen Überbauungsgrades (jetzt für eine Wohnnutzung) entsprechend der Umgebung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Dies erfolgt gemäß den Vorgaben des §1 Abs.5 BauGB: *„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

Es ist geplant, die ca. 0,22 ha große Brachfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 zu erschließen. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig geplant.

Von der Bebauung sind Gehölze nicht direkt betroffen. Abrisse sind nicht erforderlich.

Im Planbereich befindet sich ein Baum, der erhalten werden sollte.

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
Wohngebiet, maximale Versiegelung 60%	2.200	100
davon		
Bauflächen versiegelt	330	15
Bauflächen unversiegelt	1870	85
Verkehrsflächen	keine	0

#### Schutzgebiete-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Es ist jedoch Teil des Siedlungskörpers von Userin im historischen Dorf.

FFH – Gebiete gibt es in einiger Entfernung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Schutzzweck ist es u.a., die Seen und ihre Uferbereiche vor Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit sowie das Landschaftsbildes zu bewahren. Nach § 26 Abs. 2 BNatSchG sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

### Mensch-Bestand/Konflikt

Das Vorhaben liegt im bebauten Gebiet.

Die Nachbarschaft weist sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der Bauform gleichartige Bestandssituationen auf. Es ist dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

Wenn die Gebäudeplanungen ortsbildgerecht erfolgen hat das Vorhaben keine Auswirkung auf die bestehende Wohn- und Erholungsfunktion.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

### Innenbereichsplanung

Wird ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, sind keine Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich. Jedoch sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Einzelbäume befinden sich nach erster Betrachtung nicht auf der Baufläche. Daher sind Ersatzpflanzungen nach Baumschutzkompensationserlass nicht erforderlich. Auch der Einzelbaumschutz nach § 18 NatSchAG M-V wird nicht tangiert.

### Klima-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlags-reichtum gekennzeichnet ist. Der nahe See wirkt zusätzlich ausgleichend auf das Klima. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den üppigen Gehölzbestand sowie die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Es besteht eine gute Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Staubbindungsfunktion, keine Luftaustauschfunktion sowie vermutlich eine eingeschränkte Luftreinheit. Die Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion.

### Boden/Grundwasser/Wasserflächen/Hochwasserschutz-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet ist eine ehemalige Hoffläche eines Wohngrundstückes.

Zum Boden und zum Grundwasser wurden bereits Angaben gemacht. Wasserflächen liegen nicht im Plangebiet. Der Useriner See ist etwa 70 m entfernt.

Auf Grund der Höhenlage besteht kein Hochwasserrisiko.

Es sind Versiegelungen geplant. Diese werden auf das Minimum reduziert und wasser-durchlässig hergestellt.

Somit sind Auswirkungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen nicht zu erwarten.

Ein Konfliktpotenzial besteht nicht.

### Relief-Bestand/Konflikt

Das Plangebiet liegt im Bereich der Zwischenstaffel der Grundmoräne der Weichseiszeit. Das Relief ist durch phasenhaftes Absetzen der Inlandeismassen der äußeren und inneren Moräne entstanden. Durch die Rückzugsbewegungen des Inlandeises und des Schmelzwassers haben sich in der Neustrelitzer Kleinseenlandschaft zahlreiche Sander gebildet.

Das Vorhaben hat keine Reliefveränderungen zur Folge.

### Landschaftsbild

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt.

Die Planung erfolgt in einem historisch über längere Zeit hinweg entstandenem Siedlungsbestandteil.

Die Planung lässt bis zu maximal zweigeschossige Gebäude zu. Die Gebäude werden sich höhe – und lagemäßig auf Ebene der vorhandenen Bebauung befinden und den Siedlungsbereich ergänzen. Die Bebauung wird seitens der Landschaft nicht als Fremdkörper wahrnehmbar sein. Ein Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben erfolgt nicht.

### Fauna-Bestand/Konflikt

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Die Inhalte des B- Planes sollen sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten können.

Im Plangebiet befinden sich aufgrund fehlender Höhlenbäume keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse oder Höhlenbrüter. Gebäude werden auf Grund der Planung nicht abgetragen.

### Vermeidungs-, Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat mit 0,22 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und kann aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt würden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

In diesem Fall würden alle möglichen Auswirkungen des B- Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht und Erschütterungen als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht angesehen. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung wären somit nicht erforderlich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- V1** Zum Schutz von Vogelarten sind Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

## **5. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

#### Äußere Erschließung

Die Erschließungsstraße Bauernende verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Erschließung wird nur über diese Straße erfolgen.

#### Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt ist durch die unmittelbare Anbindung an die Gemeindestraße berücksichtigt.

#### Stellplätze

Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgesehen.

### **5.2 Medien, Anlagen der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen grundsätzlich an. Die entsprechenden Unternehmen werden beteiligt, so dass die Aussagen im Laufe des Verfahrens ergänzt werden.

#### Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Regenwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Strelitz. Trinkwasserleitungen liegen in der Straße an.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Strelitz. Trinkwasserleitungen liegen in der Straße an.

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück versickern.

(Die Aussagen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)

#### Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über die bestehende Leitung gesichert.

Die Stadtwerke Neustrelitz GmbH ist Betreiberin der lokalen Gasnetze.

(Die Aussagen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)

#### Stromversorgung

Die Energieversorgung ist stabil abgesichert. Die e.dis/ E.DIS Netz GmbH ist Energiedienstleister für die Gemeinde.

(Die Aussagen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)

#### Telekommunikation

Fernmeldetechnisch ist die Gemeinde erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt durch die vorhandenen Netze der Deutschen Telekom

(Die Aussagen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)

#### Bereitstellung von Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung ist aus gegenwärtiger Kenntnis die Nutzung der vorhandenen Löschwasserentnahmestelle am Useriner See beabsichtigt.

(Die Aussagen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)

### Müllentsorgung

Müll wird zentral gesammelt. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Festlegungen des Landkreises MSE.

## **6. Aussagen zu den Immissionen**

Gesetzlich nicht zulässige umweltrelevante Umwelteinflüsse gehen von den geplanten baulichen Anlagen und deren Nutzung in Form von Geräuschen und Geruchsstoffen nicht aus.

### **6.1 Geruch**

Es sind keine Geruchsbelästigungen zu erwarten.

### **6.2 Lärm**

Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

## **7. Städtebauliches Bebauungs- und Nutzungskonzept/ Vorhabenbeschreibung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden.

Das vorhandene Wirtschaftsgebäude (Remise) wird zum Wohnen umgebaut. Dieser Baukörper wird durch einen Neubau ergänzt, der sich aus einem eingeschossigen Verbinder und einem zweigeschossigen Gebäudeteil zusammensetzen soll.

Mit dem Vorhaben entstehen keine neuen baulichen Strukturen im Inneren des Ortes; die bestehenden werden ergänzt.

Es muss eine baurechtliche Grundlage geschaffen werden, die allgemeingültig ist.

Der Bestand an der Straße wird baurechtlich hingegen nach §34 BauGB eingeschätzt.

Die Nutzung auf der Planfläche (ehemaliger Hofbereich) wird verändert zu früher, zum Bestand (aktuell: Brachfläche). Es ist dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

Eine neue Verkehrsanbindung wird nicht geschaffen. Diese ist vorhanden.

Folgende Aspekte sprechen für dieses Vorhaben:

1. Nutzung eines integrierten Standortes, d.h. innerhalb des Ortes, erschlossen, angebunden an Infrastruktur
2. Wiederbelebung einer Brachfläche, d.h. einer zuvor bereits bebauten und genutzten Fläche
3. Wohnen als nachbarschaftlich verträgliche Nutzung

### Gestalterische Einfügung in Umgebungsstrukturen

In der Anlage ist der Stand der Planung als Konzept zunächst unverbindlich visualisiert.

## **8. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]**

Die im Folgenden *kursiv und grau* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

*Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt.*

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Das sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude, die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, die gem. Nr. 4. genannten Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 genannten Tankstellen können auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

*Der Ausschluss von Nutzungen erfolgt, um den geplanten Charakter für das Plangebiet zu gewährleisten.*

#### Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

*Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.*

#### Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der Hofffläche mit 63,00m (Höhenbezugssystem DHHN 92).

*In dem Baufeld wird die Geschossigkeit(Vollgeschosse) festgesetzt:*

Baufeld I      I - II

### **8.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

#### Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

*Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.*

*Es sind einzelne Gebäude vorgesehen. Das entspricht der geplanten Typik der Umgebung. Die Gebäudelänge ist durch die Ausgrenzung von Baufeldern begrenzt.*

### Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt.

*Es werden keine Baulinien festgesetzt.*

*Die Festlegung der Baulinie ist nicht notwendig, da sich aus der Umgebung im rückwärtigen vergleichbaren Bereich der Grundstücke keine Bauflucht ableiten lässt. Die Baugrenze bestimmt die Linie der rückwärtigen Bebauung.*

### Überbaubare Grundstücksfläche

In der Wohnbaufläche ist eine Überbauung mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich außerhalb der Baufelder zulässig.

### **8.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11)**

*Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt, da die Zufahrt direkt an die öffentliche Gemeindefußstraße anschließt.*

Der Zufahrtsbereich wird dargestellt (siehe Punkt 9.1).

### **8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

**V1** Zum Schutz von Vogelarten sind Fällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

### **8.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

*Die im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die Umgebung sichern soll.*

### Fassade

Für die Fassadengestaltung sind zulässig:

- Holzfassaden
- Putzoberflächen
- Klinker in den Farbtönen rot und rotbraun
- Glasflächen

*Mit der Vorgabe der Materialien soll die Einfügung in den Ortszusammenhang gesichert werden.*

### Dächer und Dachdeckung

Als Dachform für Gebäude und bauliche Anlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

PV-Anlagen oder Solarthermieanlagen zu errichten ist auf Dächern möglich, wenn diese über die Dachfläche nicht hinausgehen und sich der Dachform- und dem Neigungswinkel anpassen.

## **9. Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen**

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

### **9.1 Bodendenkmalpflege**

#### Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Im Allgemeinen gilt:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden §11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385-588796811).

### **9.2 Baumschutzsatzung**

Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf das geltende Ortsrecht zum Baumschutz.

Ausnahmegenehmigungen vom Baumschutz gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V werden erst auf Vorhabenebene durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises MSE auf Antrag erteilt und dabei auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt.

### **9.3 Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut**

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG vom 29.07.2009 bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur ab dem 01.03.2020 der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Bis dahin sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

Mit diesem Hinweis im Teil B - Text wird auf die veränderte rechtliche Situation zur Gehölz- und Saatgutverwendung aufmerksam gemacht.

## 10. Sonstige Hinweise

Die sonstigen Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen, die im Zuge des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt wurden. Sie sind für die nachfolgende weiterführende Planung relevant. Sonstige Hinweise beinhalten Punkte, die in der weiterführenden Planung beachtet werden sollen, und schon frühzeitig benannt wurden.

Sonstige Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

### 10.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Im Allgemeinen gilt:

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

### 10.2 Wasserwirtschaft

Im Allgemeinen gilt:

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 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. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

### 10.3 Altlasten und Bodenschutz

Im Allgemeinen gilt:

#### Altlasten

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Behörde nach §2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutzzuständigkeitsverordnung M-V i.V.m. §4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden vom 03.06.2010 sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).

#### Bodenschutz

Oberböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Dieser Hinweis dient dem Verweis auf die Bodenschutzklausel des BauGB.

Dieser Hinweis wird bei der technischen Ausführungsplanung beachtet.

#### Erdarbeiten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

### 10.4 Umgang mit anfallenden Abfällen beim Rückbau

Im Allgemeinen gilt:

Die bei der geplanten Baumaßnahme etwaig anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 5 KrW-/AbfG) oder, soweit eine Verwendung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 10 KrW-/AbfG).

### 10.5 Verkehr

Im Allgemeinen gilt:

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb entsprechend § 44Abs. 1 und § 45 Abs. 1 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Straßenverkehrsamt des Landkreises MSE einzuholen ist. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

## 11. Abschließende Erläuterungen - Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Mit dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem dieser sich unter der Tragung sämtlicher Kosten verpflichtet, innerhalb einer festgelegten Frist das Vorhaben und die dafür notwendige Erschließung zu verwirklichen.

## 12. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.200 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche B-Plan Gebiet	2.200 m <sup>2</sup>

Anlagen:

- Darstellung des Bauvorhabens