

Gemeinde Pripsleben

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung in Neuwalde“



Begründung – Entwurf, Januar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2. Plangrundlagen.....	3
2.3. Rechtsgrundlagen.....	3
3. Ausgangssituation	4
3.1. Charakter des Planungsraumes	4
3.2. Übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSINHALT	10
4.1. Städtebauliches Konzept	10
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.4. Örtliche Bauvorschriften	12
4.5. Verkehrskonzept.....	12
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	13
5.1. Umweltprüfung	13
5.2. Immissionsschutz.....	13
5.3. Energie-, Wasserver- und Entsorgung	17
5.4. Gewässer.....	18
5.5. Telekommunikation.....	20
5.6. Abfallrecht	21
5.7. Altlasten und Bodenschutz.....	22
5.8. Brandschutz.....	23
5.9. Denkmalschutz.....	24
6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	25
7. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil Begründung	

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Der Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Pripsleben gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf ein ca. 2.000 m² großes Areal im Nordwesten der Ortslage Neuwalde in der Gemeinde Pripsleben.

Ziel des Vorhabens ist es, durch Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO die Errichtung eines Dreiseitenhofes planungsrechtlich abzusichern. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes, einer Garage sowie eines Pferdestalls im direkten Anschluss an die Ortslage.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pripsleben hat in der Sitzung am 24.11.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnbebauung in Neuwalde“ beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,2 ha und erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 147/2 und 143, Flur 1, Gemarkung Barkow sowie Teilflächen des Flurstücks 164/1, Flur 1, Gemarkung Pripsleben.

2.2 Plangrundlagen

Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Torsten Sy, ÖbVI, Am Anger 8, 17039 Zirzow vom 03.11.2020 mit Darstellung der aktuellen Liegenschaftskarte

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Pripsleben** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Nordosten der Ortslage Neuwalde in der Gemeinde Pripsleben und umfasst eine Brachfläche, welche in der Vergangenheit bereits der Wohnnutzung diente. Der Vorhabenstandort erstreckt sich direkt entlang der Haupteerschließungsstraße des Ortes und ist derzeit unbebaut. Im Südosten des Vorhabenstandortes befinden sich Restmüllhaufen aus vorheriger Nutzung.

Der Geltungsbereich ist überwiegend von einer Ruderalflur aus den Arten Gewöhnliches Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Spitzwegerich- (*Plantago lanceolata*), Knöterich- (*Persicaria*), Gewöhnliches Hirtentäschel- (*Capsella bursa-pastoris*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weiße Gänsefuß (*Chenopodium album*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Ehrenpreis (*Veronica*), Ampfer (*Rumex*), Wiesen-Fuschschwanz- (*Alopecurus pratensis*), Tresse (*Poaceae*), Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Ringdistel (*Carduus*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Kratzbeere (*Rubus caesius*) bestanden. Eine Teilfläche im Westen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Im Südosten des Planungsraumes befinden sich zwei Einzelbäume der Arten Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Zitterpappel (*Populus tremula*), welche dem gesetzlichen Schutzstatus nach § 18 NatSchAG unterliegen sowie zwei Bäume der Art Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*).

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südlich und östlich schließt der Planungsraum direkt an Wohnstandorte innerhalb der Ortslage Neuwalde an.



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum (Blickrichtung Nordwesten)

Der Geltungsbereich berührt keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich nördlich in ca. 1.800 m Entfernung. Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist das in ca. 7 km Entfernung liegende DE 2344_401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“ zu benennen.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

3.2 Übergeordnete Planungen

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

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

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

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Pripsleben ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (5) fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen. Der Planungsraum grenzt direkt an die bewohnte Ortslage Neuwalde an.

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die bewohnte Ortslage Neuwalde. Der Gemeinde Pripsleben liegen bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage und der guten Verkehrsanbindung an die Städte Altentreptow und Neubrandenburg, ist die Ortslage Neuwalde ein attraktiver Wohnstandort.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS) beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP MS befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

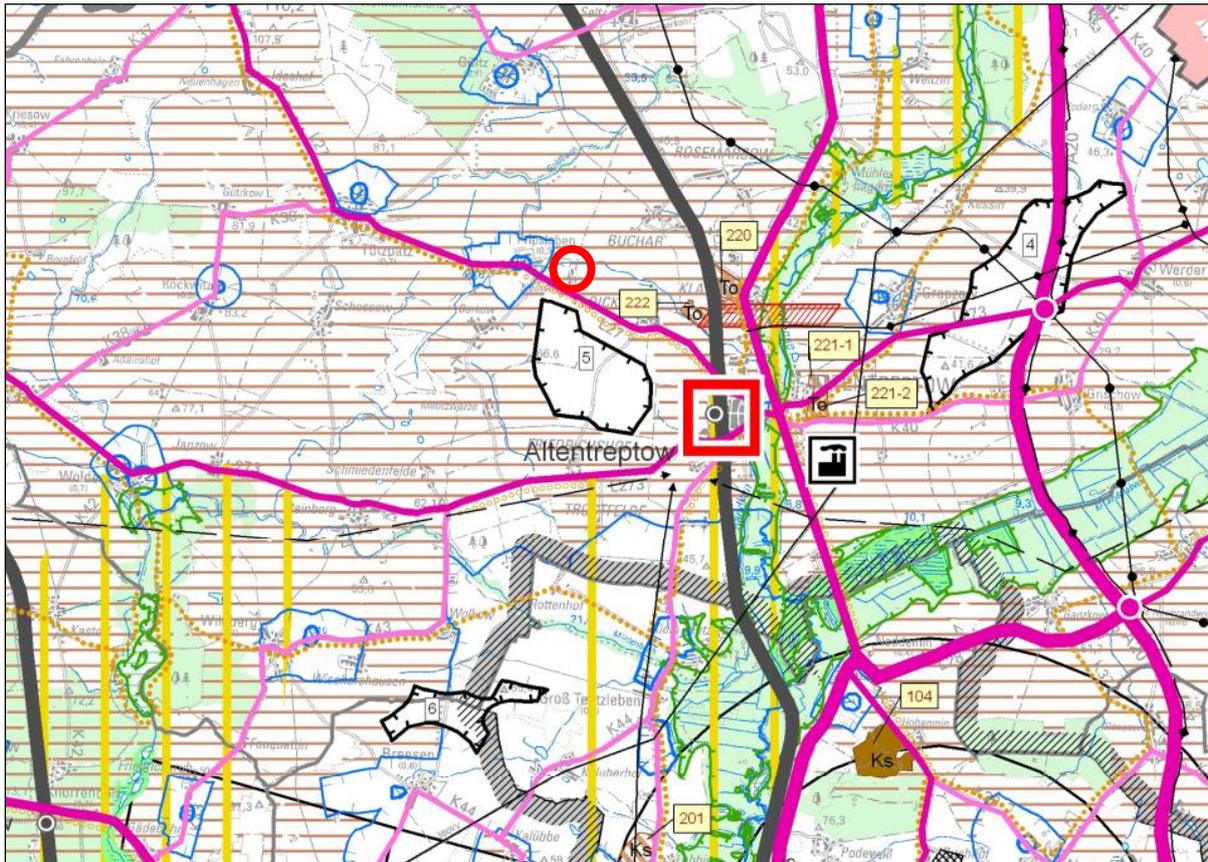


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MSE (Lage Planungsraum rot markiert)

In den Vorbehaltsgebieten **Landwirtschaft** soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. **(3.1.4 (1) RREP MS)**

Vorliegend wird nur zu einem geringen Teil landwirtschaftliche Nutzfläche überplant. Der Entzug der Fläche für die Landwirtschaft ist demnach nur sehr gering.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Gemeinde Pripsleben ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für das o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden. Dieser kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Die Rechtsprechung verlangt insoweit „eine gewisse Einbettung des vorzeitigen Bebauungsplans in die zum Zeitpunkt seiner Aufstellung vorhandenen Vorstellungen der Gemeinde von ihrer städtebaulichen Entwicklung“ (VGH München, U. v. 15.01.1997 – 26 N 96.2907 – juris, Rn. 18).

Dies ist vorliegend nicht zweifelhaft. Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Pripsleben vor, die einer Verwirklichung des auf dem Plangebiet beabsichtigten Vorhabens entgegenstünden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans. Auch hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über das Plangebiet des Bebauungsplans hinaus in der Gemeinde nicht besteht.

Aufgrund der geringfügigen Plangebietsgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Pripsleben abzudecken. Der grundsätzliche Wille der Gemeinde zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans besteht unabhängig von dem vordergründigen Ziel der Schaffung einer Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Neuwalde. Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplankonzeptes kann jedoch diesen Fristen nicht untergeordnet werden. **Die grundlegende Absicht der Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufzustellen, ist davon unberührt.**

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Pripsleben beabsichtigt durch Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO die geplante Wohnnutzung und nicht gewerbliche Haltung von Pferden planungsrechtlich abzusichern. Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Ortslage Neuwalde und schließt an vorhandene Wohnstrukturen an. Der Vorhabenträger plant die Anordnung der Gebäude als „Dreiseithof“.

Mit der Höhenfestsetzung und der Begrenzung auf ein Vollgeschoss beabsichtigt die Gemeinde Pripsleben, dass sich die Baukörper in das Gesamtbild des Ortes einfügen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt ausgehend der angrenzend verlaufenden Haupterschließungsstraße des Ortes über eine herzustellende Zufahrt. Die geplante Hoffläche vor den Gebäuden ermöglicht zukünftig die Verteilung des Individualverkehrs.

Die Ortslage Neuwalde ist verkehrstechnisch günstig gelegen. Die Auffahrt zur Bundesautobahn A 20 liegt etwa 14 km entfernt. Die Kleinstadt Altentreptow ist in weniger als 5 min und die Stadt Neubrandenburg in etwa 25 min zu erreichen. Auch eine Zugverbindung zwischen beiden Städten ist vorhanden.

Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage sowie der attraktiven, naturräumlichen Ausstattung sind die im Planungsraum vorgesehen Nutzungsformen als zukunftsfähig anzusehen. Zudem handelt bei der Vorhabenfläche um einen vorgeprägten Standort, welcher in der Vergangenheit bereits der Wohnnutzung diente. Hochwertige Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Aus städtebaulicher Sicht kann hier von einem außerordentlich guten Standort ausgegangen werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zielstellung des Vorhabens ist es, durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO, die Errichtung eines Dreiseitenhofes planungsrechtlich abzusichern.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von drei Gebäude. Das geplante Gebäude im Westen des Geltungsbereiches soll zu Wohnzwecken genutzt werden.

Im Norden beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Stallgebäudes, welches der Pferdehaltung dienen soll. Der Pferdestall beinhaltet zwei Pferdeboxen sowie Lagermöglichkeiten für Futter und Zubehör. Im Süden des Planungsraumes ist die Errichtung einer Garage mit angeschlossenem Carport vorgesehen.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	2.042 m ²
Dörfliches Wohngebiet	1.988 m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,6	1.193 m ²

Für den Planungsraum wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins (Z = I) und die Höhe baulicher Anlagen auf 54 m über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 begrenzt.

Die absolute Höhe setzt sich aus der vorhandenen Geländehöhe und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen zusammen.

Die Grundflächenzahl wird für das festgesetzte dörfliche Wohngebiet auf 0,6 beschränkt. Eine Überschreitung ist unzulässig.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das festgesetzte dörfliche Wohngebiet dient gemäß § 5a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtet sein. Zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde Pripsleben über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Die dazu formulierten Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen enthalten aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges keine Festlegungen zur Erreichung des festgelegten Entwicklungsziels. Die für den Vorhabenträger verpflichtende Sicherung der Maßnahmen erfolgt innerhalb des Durchführungsvertrages.

Im Süden des Planungsraumes ist die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke aus heimischen vorgesehen.

1. Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Sichtschutzhecke aus heimischen Arten zu entwickeln.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Sattel-, Walm-, Pult- oder Krüppelwalmdächer mit hellgrauen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig.

4.5 Verkehrskonzept

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend der direkt östlich verlaufenden Straße „Neuwalde“. Die Ortslage Neuwalde wird ausgehend der Landesstraße L27 erschlossen.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Die Planung wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Das Vorhabengebiet befindet sich mit einer Entfernung von ca. 755m in der Nähe zum Windeignungsgebiet Altentreptow – West.

Schattenwurfemissionen

Nach den Musterdaten der WEA-Schattenwurf-Hinweise (Stand: 23.01.2020) ergibt sich eine Beschattungsdauer von 20 Stunden / Jahr, im Umfeld vom der dichtesten (Benennung GAIA) Windenergieanlage (Nabenhöhe[m] 100; Rotordurchmesser[m] 80; bei einer Entfernung von ca. 750 m).

Auszug aus WEA-Schattenhinweise:

„... Für die Beurteilung der Einwirkung durch Lichtblitze und bewegten, periodischen Schattenwurf durch den Rotor einer WEA hat der Gesetzgeber bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften mit Grenz- oder Richtwerten erlassen oder in Aussicht gestellt. ...“ Quelle: WEA-Schattenwurf-Hinweise.

Eine erhebliche Belästigung durch periodischen Schattenwurf liegt nicht vor, da sowohl die Immissionsrichtwerte für die tägliche als auch die jährliche Beschattungsdauer (30 Stunden pro Kalenderjahr) durch alle auf den maßgeblichen Immissionsort einwirkenden Windenergieanlagen unterschritten werden.

Darüber hinaus ist nach Auskunft des Anlagenbetreibers, entsprechend der Vorgabe der WEA-Schattenwurf-Hinweise, die Rotorschattenwurfdauer durch installierte Schattenwurfabschaltmodule begrenzt.

Die potenziellen WindEignungsgebiete (WEG) Schossow und PTG befinden sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 4 km bzw. nördlich durch einen Wald optisch verdeckt und können sich hierdurch kaum (bis gar nicht?) visuell auf den Vorhabenstandort negativ auswirken.

Bewertung der Schallimmissionen

Resultierend aus der Vorgabe, dass Hersteller von Windkraftanlagen (WKA) verpflichtet sind das Geräuschverhalten eines Anlagentyps durch ein unabhängiges Messinstitut ermitteln zu lassen (akustische Vermessung) liegt ein Schall-Immissionsgutachten aus dem Jahr 2018 für den Windpark Altentreptow vor.¹

Es wurden in dem Gutachten für 14 Immissionsorte die Auswirkungen der WindKraftAnlage (WKA) berechnet. Darunter befindet sich der Immissionsort IO 14, Neuwalde Hausnummer 1. Dieses Gebäude befindet sich ca. 200 m entfernt vom Plangebiet und liegt dichter am WEG.

¹ Schalltechnisches Gutachten für die Errichtung und den Betrieb von drei Windenergieanlagen am Standort Altentreptow (I17 Wind GmbH & Co. KG) vom 10. Juli 2018

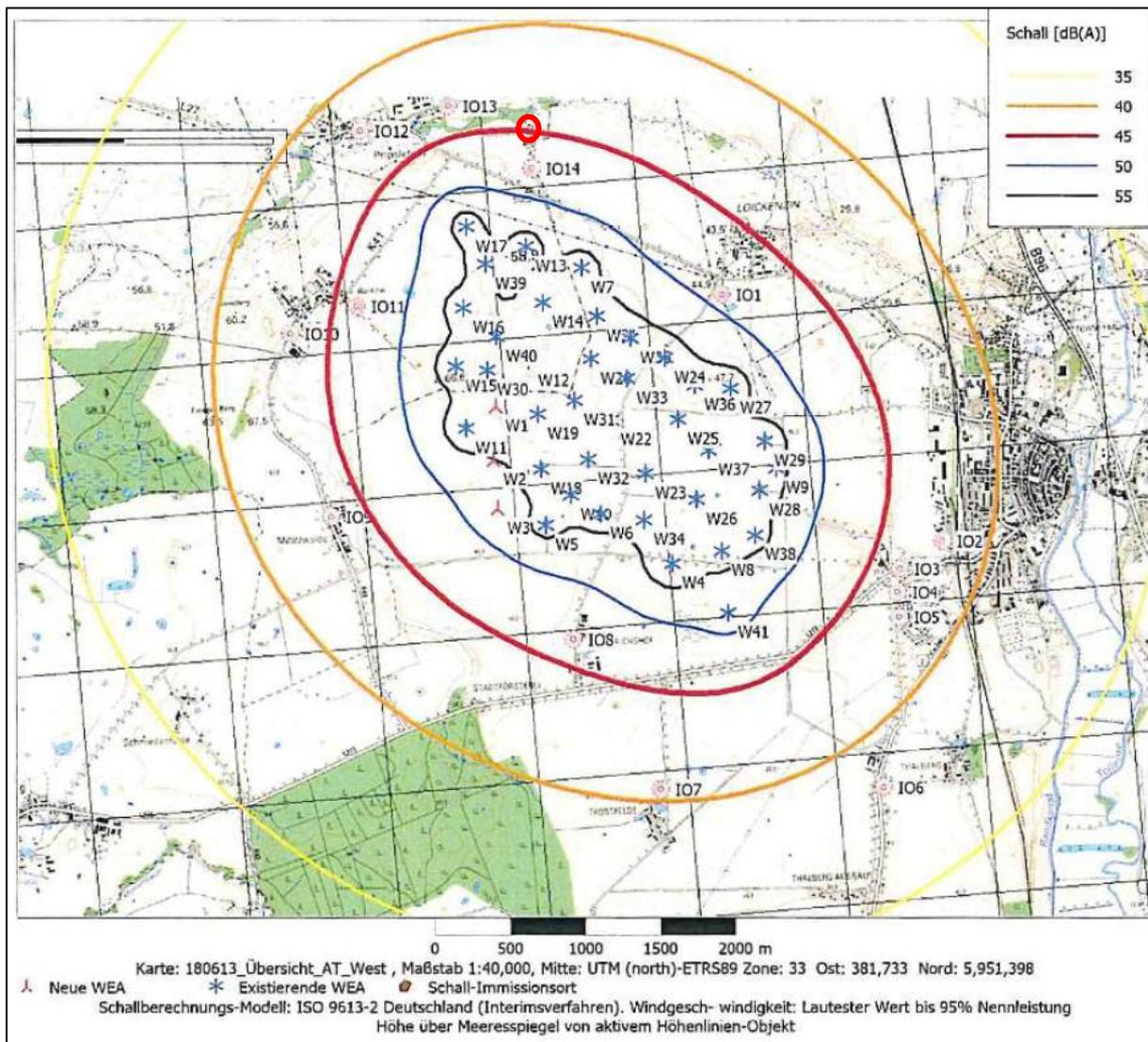


Abbildung 3: Isophonenkarte (Planungsraum rot markiert)²

Die TA Lärm führt das dörfliche Wohngebiet gem. § 5a BauNVO nicht auf. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es in die Kategorie „d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten“ fällt, wonach tagsüber 63 dB (A) und nachts 45 dB (A) als zulässig angesehen werden.

Gemäß dem Gutachten tritt am Immissionsort IO 14, Neuwalde Hausnummer 1 eine Überschreitung nachts, zwischen 22.00 – 06.00 Uhr, auf. Die Gesamtbelastung durch WKA und weitere Schallquellen wird mit 47,4 dB angegeben.

² Schalltechnisches Gutachten für die Errichtung und den Betrieb von drei Windenergieanlagen am Standort Altentreptow (I17 Wind GmbH & Co. KG) vom 10. Juli 2018: S. 63

Die Berechnung wurde für einen Punkt in 6,00 m Höhe angegeben (Aufpunkthöhe). Das bedeutet, diese gilt für das erste Obergeschoss. Dort liegen in der Regel bei Einfamilienhäusern die Schlafräume. Für das Vorhaben ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Aufenthaltsräume befinden sich alle im Erdgeschoss, also tiefer als in der Berechnung angenommen. Ein Teil dieser Räume wird sich abgewandt von der Schallquelle befinden. Das gilt auch für den Freibereich. Zudem fließt weder eine Schallpegelminderung durch die meteorologische Korrektur noch die Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Bewuchs und Bestandsgebäuden in die Berechnung des Beurteilungspegel L_r mit ein.

Die Situation im Plangebiet wird sich also günstiger darstellen als am IO14.

Das Schallimmissionsgutachten geht von dem Worst Case aus bei der Angabe des oben genannten Wertes von 47,7 dB.

Im Fazit kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass für den IO 14, Neuwalde 1, keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen. Diese Aussage betrifft die Bestandsnutzungen in Neuwalde.

Gemäß der Isophonenkarte (Abbildung 3) wird im Bereich des Planungsraumes eine Gesamtbelastung von 45 db(A) erreicht. Negative Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

Geruchs-Immissionsprognose

Für die in Rede stehende Planung erfolgte eine Immissionsprognose, ob durch das geplante Vorhaben nachteilige Auswirkungen durch Geruch auf die nächste Wohnbebauung zu erwarten sind (siehe Anlage). Das Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung kann folgendermaßen zusammengefasst werden:

„Fazit ist, dass der zulässige Immissionswert für ein Allgemeines Wohngebiet in Höhe von 10 %/a Geruchsstundenhäufigkeit an allen Immissionsorten mit max. 1,9 %/a deutlich unterschritten wird. An dem eigens geplanten Wohnhaus werden max. 4,6 %/a Geruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert.

Nachteiligen Auswirkungen durch Geruchsmissionen können ausgeschlossen werden.“³

³ Geruchs-Immissionsprognose (Eco-Cert vom 18.01.2023)

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Energieversorgung

Die E.DIS Netz GmbH ist Energiedienstleister für die Gemeinde und teilt in der Stellungnahme vom 25. Januar 2021 mit, dass für den Anschluss an das Versorgungsnetz für den neuen Eigenheimstandort eine Erweiterung erforderlich ist. Die Bestandsleitung befindet östlich der Fahrbahn der Dorfstraße.

Trinkwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Demmin / Altentreptow. Trinkwasserleitungen liegen in der Straße an.

Häusliches Abwasser

Die Entsorgung des häuslichen Abwassers erfolgt in der Ortslage Neuwalde dezentral. Das bedeutet, dass der Eigentümer selbst eine ordnungsgemäße und zulässige Abwasseranlage zu errichten und zu betreiben hat. Als zulässig gelten sowohl nachweislich dichte abflusslose Sammelgruben, als auch Kleinkläranlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Der Neubau einer Kleinkläranlage ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist vorab bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser soll wie bisher auf dem Grundstück versickern. Der geplante Versiegelungsgrad des Grundstückes ist gering.

Allgemein gilt:

„Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder kann ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Es wird empfohlen, den Baugrund hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasser-entsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).“

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Drainage

Im Planungsraum sind nach Überprüfung des Eigentümers keine Drainageleitungen vorhanden.

5.4 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nördlich des Planungsraumes in einer Entfernung von ca. 200 m verläuft der Torneybach. In diesem Bereich erfolgen keine Eingriffe.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

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.

Gewässer II. Ordnung TÜ 74

Der Wasser- und Bodenverband Untere Tollense / Mittlere Peene teilt in der Stellungnahme vom 18.02.2021 folgende Auflagen mit, dass das verrohrte Gewässer II. Ordnung TÜ 74 im nördlichen Bereich der Flurstücke 147/1 und 147/2 verläuft. Für regelmäßige Unterhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen ist es notwendig, dass die Erreichbarkeit für den WBV auf den Flurstücken gegeben ist. Zuwegungen zum Gewässer für Fahrzeuge oder Baugeräte müssen dauerhaft gewährleistet sein. Der Grundstückseigentümer hat die anfallenden Unterhaltungsarbeiten unentgeltlich zu dulden.

Bei zu errichtenden baulichen Anlagen wie Wohn- oder Gartenhäusern, Carports oder Schuppen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Gewässer einzuhalten. Feste Überbauungen oder Anpflanzungen jeglicher Art sind in diesem Korridor ebenfalls zu unterlassen.

Sollten sich im Zuge der Bauausführung Gewässerbenutzungen insbesondere in Form von Wassereinleitungen erforderlich machen, so sind diese gesondert zu beantragen. In jedem Fall hat sich der Einleiter gegen einen eventuellen Rückstau in Eigenverantwortung zu schützen.“

Das verrohrte Gewässer wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Der Grundwasserflurabstand ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Für den Geltungsbereich beträgt dieser > 5-10 m.



Abbildung 4: Grundwasserflurabstand (Planungsraum rot markiert)

Der Schutz des Grundwasserleiters ist gemäß der Karte des Geoportals M-V „mittel“ und der Grundwasserleiter gilt damit als „quasi bedeckt“. Die Grundwasserhöhengleichen betragen 44 – 45.

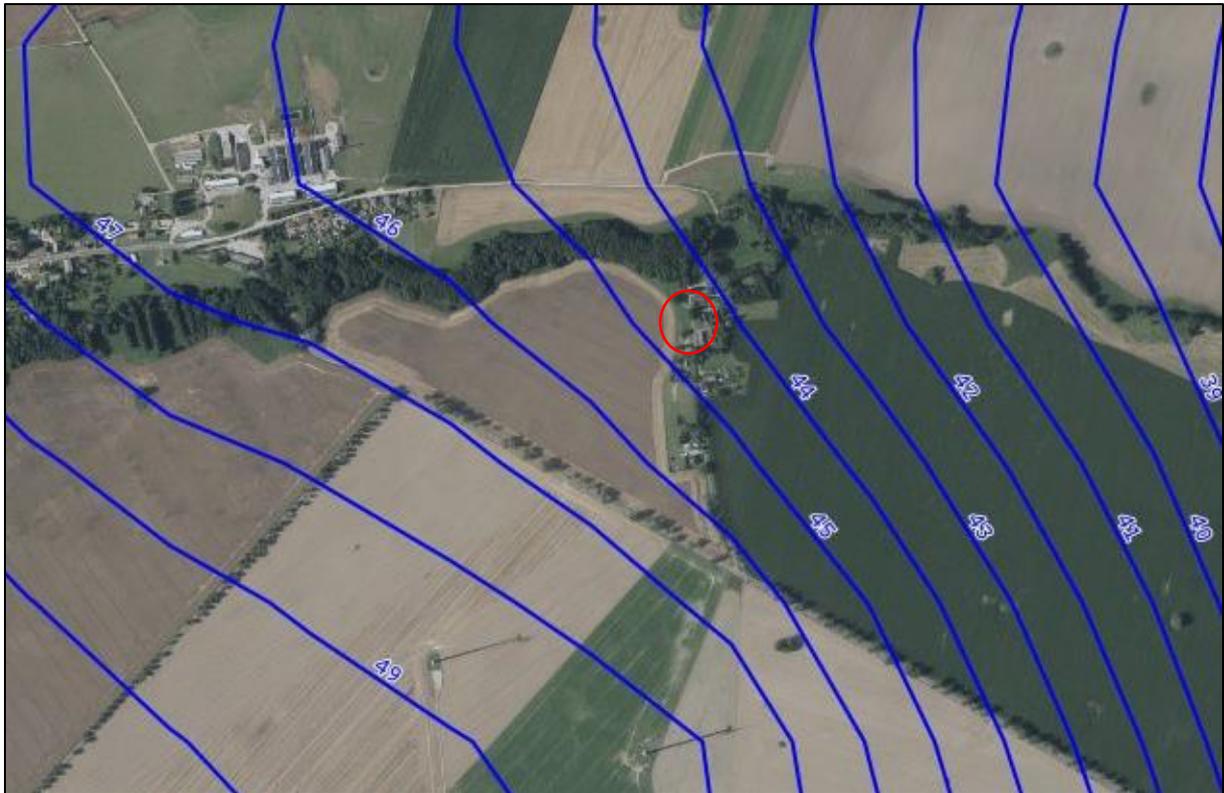


Abbildung 5: Grundwasserhöhengleichen (Planungsraum rot markiert)

Das Grundwasser soll durch die Baumaßnahme nicht berührt werden. Es ist weder eine Unterkellerung noch eine Grundwasserabsenkung geplant.

5.5 Telekommunikation

Die Gemeinde ist fernmeldetechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt durch die vorhandenen Netze der Deutschen Telekom. Die Bestandsleitung liegt östlich der Fahrbahn der Dorfstraße

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. 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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

5.6 Abfallrecht

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Bodenschutz und Abfallbehörde teilt in der Stellungnahme vom 30.03.2021 und 04.02.2022 mit „(...) dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V). Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten. Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OWD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert.

Hinweis Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

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 (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

5.7 Altlasten und Bodenschutz

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. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.“

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

5.8 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Für die Löschwasserbereitstellung ist die Nutzung des Dorfteiches (Flurstück 152/2 und 143, Flur 1, Gemarkung Pripsleben) als Löschwasserentnahmestelle möglich.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 30.03.2021 folgendes mit: *„Die Löschwasserversorgung soll durch den vorhandenen Dorfteich abgesichert werden. An dem Dorfteich muss eine Entnahmestelle analog DIN 14210 sowie eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hergestellt werden.“*

Eine Entnahmestelle ist ca. 150 m nördlich des Plangebietes am Dorfteich vorhanden.

5.9. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbaren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.