

STADT GÜTZKOW
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

für das

„Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“



SATZUNGSFASSUNG VON 05-2020

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	4 - 21
1.1 Anlass, Ziel und Standortwahl des Planvorhabens	4 - 8
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	9 - 13
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	14 - 17
1.4 Rechtsgrundlagen	17 - 18
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	18 - 21
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	22 - 49
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	22 - 33
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	22 - 23
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	23 - 25
2.1.2.1 Grundflächenzahl	23 - 24
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	25
2.1.3 Bauweise	25
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	25 - 26
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	26
2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	27
2.1.7 Nebenanlagen	27 - 28
2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	28
2.1.9 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	28 - 29
2.1.10 Verkehrsflächen	29
2.1.11 Flächen für Versorgungsanlagen	29
2.1.12 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	30
2.1.13 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	30
2.1.14 Leitungsrechte	30
2.1.15 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31 - 33

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	33 - 36
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	33 - 35
2.2.1.1 Fassaden	33 - 34
2.2.1.2 Dachneigungen und Dacheindeckungen	34 - 35
2.2.2 Einfriedungen	35
2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	35
2.2.4 Satellitenanlagen	36
2.2.5 Ordnungswidrigkeiten	36
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	37 - 39
2.4 Hinweise	40 - 49
2.4.1 Belange der Wasserwirtschaft untersetzt durch einen Wasserrechtlichen Fachbeitrag und einen Geotechnischen Bericht	40 - 44
2.4.2 Belange des Denkmalschutzes	45 - 46
2.4.3 Belange des Immissionschutzes	46 - 47
2.4.4 Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes	48 - 49
3.0 ERSCHLIESSUNG	50 - 56
3.1 Verkehr	50 - 51
3.2 Ver- und Entsorgung	51 - 56
4.0 FLÄCHENBILANZ	57
5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	58 - 62

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Standortwahl des Planvorhabens

Ein in der Stadt Gützkow ansässiger Vorhabenträger beabsichtigt Grundstücke westlich der Großen Wallstraße als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu entwickeln. Auf vier Grundstücken sollen Wohngebäude für die individuelle Wohnnutzung entstehen. Dem Vorhabenträger liegen bereits Anträge von Bauwilligen für alle vier Grundstücke vor.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow sind die Flächen unmittelbar westlich der Großen Wallstraße (1. Reihe) als Wohnbauflächen und die dahinterliegenden Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ausgewiesen. Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der gesamtgemeindlichen Planung nur teilweise in Übereinstimmung.

Die Stadt Gützkow hat 2016/2017 im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung überprüft.

Hierzu erfolgte folgende Betrachtung der ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen und die Feststellung des Ist- Zustandes der Grundstücksentwicklung:

	prognostiziertes Potential an Wohneinheiten	Inanspruchnahme Stand II- 2016
<u>Baulückenschließungen:</u>		
Stadt Gützkow:		
- Vom Hofstraße	5 WE	5WE
- Große Wallstraße	5 WE	/
(Teilfläche B- Plan Nr. 15)		
Ortsteil Meierei	6 WE	6 WE
Ortsteil Pentin	2 WE	1 WE
Ortsteil Owstin	5 WE	2 WE

Umstrukturierungsflächen:

- Garagenkomplex zwischen Lindenstraße
und Mischgebiet an der
Mascowstraße 30 WE 3 WE

Das Ziel der Ausweisung der Flächen bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes darin, an einem zentrumsnahen Standort ungeordnete Flächen mit diversen Mischnutzungen (Garagenkomplexe, Büro, Lager etc.) und Leerständen über einen Bebauungsplan städtebaulich neu zu ordnen. Aufgrund der erforderlichen Vorarbeiten wurde der Planung ein längerer Zeitrahmen zugestanden.

In den zurückliegenden Jahren wurden die Garagenkomplexe weitestgehend saniert und es findet eine intensive Nutzung durch die Anwohner statt.

Die größeren Nebengebäude dienen vornehmlich gewerblichen und landwirtschaftlichen Unternehmen als Lager.

Nicht überbaute Flächen werden als Hausgärten genutzt. Vereinzelt sind Wohngebäude entstanden.

Aufgrund der Verfestigung und der intensiven Nutzung der bestehenden Strukturen wird eingeschätzt, dass eine Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken mittelfristig nicht ansteht.

Zuwachsflächen:

- Bebauungsplan Nr. 5 für das „Reine Wohngebiet
zwischen Gebrüder- Kressmann- Straße und den
Kleingärten am Stadion“
(in Kraft getreten am 27.12.2002) 20 WE 9 WE

Alle Grundstücke sind verkauft und das Plangebiet ist zu 90 % bebaut. Mit den 9 WE sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ausgeschöpft, da mehrere Eigenheimbauer zwei Grundstücke erworben und diese zusammengelegt haben.

- Bebauungsplan Nr. 3 für das
Gebiet Mascowstraße/Feldstraße
(in Kraft getreten am 28.02.1997) 43 WE /

Die Grundstücke sind vollständig Privateigentum, teilweise gehören diese Erbgemeinschaften.

Der vormalige Vorhabenträger ist von der Planung zurückgetreten und die Grundstückseigentümer haben in den zurückliegenden Jahren keine Aktivitäten zur Entwicklung des Gebietes unternommen.

Die Grundstücke werden überwiegend als Koppel genutzt.

Die Stadt verfügt nicht über die finanziellen Mittel zum Ankauf und zur Erschließung der Grundstücke.

Eine Entwicklung des Gebietes in Bauabschnitten ist wegen der Grundstückszuschnitte und des im Bebauungsplan Nr. 3 vorgegebenen städtebaulichen Konzeptes nicht umsetzbar.

Realistisch gesehen ist eine Entwicklung nur über einen längerfristigen Zeitraum und durch gemeinsame Aktivitäten der betroffenen Grundstückseigentümer umsetzbar.

- Flächen westlich der Feldstraße 60 WE /

Die Ausweisung erfolgte als Alternativstandort für die aus der Planung genommenen Siedlungsentwicklungen im Zusammenhang mit der Planung der Ortsumgehung der Bundesstraße 111.

Die Zuwachsfläche wurde zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten, angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen, und wegen der günstigen Erschließungssituation an der Feldstraße, als geeignete Erweiterungsfläche eingestuft.

Die Fläche besteht aus einer Vielzahl von Grundstücken, die sich überwiegend in Privateigentum, auch von Erbengemeinschaften befinden. Einige wenige Flächen gehören der Stadt Gützkow.

Von den Privateigentümern wurden bisher keine Initiativen zur Entwicklung der Grundstücke unternommen.

Die Flächen werden vornehmlich als Weide genutzt.

Fazit:

Bei der Gegenüberstellung der noch nicht entwickelten Zuwachsflächen wurde festgestellt, dass das Bebauungsplangebiet Nr. 3 Maschowstraße/Feldstraße städtebaulich verträglich in die bestehenden Bebauungsstrukturen eingebunden werden kann und bereits über eine verbindliche Bauleitplanung verfügt.

Demgegenüber sind die Flächen westlich der Feldstraße noch nicht überplant und würden aufgrund der Topographie - mit der Hanglage in Richtung Triftstraße mit Höhenunterschieden von bis zu 10 m - einen höheren Erschließungsaufwand und einen stärkeren Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild nach sich ziehen.

Es wurde eingeschätzt, dass mittelfristig in der Stadt Gützkow der Bedarf zur Entwicklung eines so großen Wohngebietes nicht mehr gegeben ist.

Daher wurden mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die Zuwachsflächen westlich der Feldstraße (Planänderungsgebiet Nr. 2) mit einer Kapazität von rd. 60 Wohneinheiten aus der Planung genommen.

Das rechtskräftige Bebauungsplangebiet Nr. 12 „Wohngebiet Seeblick“ östlich der Gebrüder - Kressmann - Straße wurde im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlich als Wohnbaufläche (Planänderungsgebiet 1) aufgenommen. Von den prognostizierten 12 WE sind 11 WE bereits umgesetzt. Das letzte Grundstück wird 2020 bebaut.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in der Summation die städtischen Wohnbauentwicklungsflächen um rd. 5,2 ha und die Wohnkapazitäten um 42 WE reduziert.

Zeitnah stehen zentrumnah keine Wohnbauentwicklungsflächen zur Verfügung. Daher soll mit dem Bebauungsplan Nr. 15 entsprechend der örtlichen Nachfrage ein kleines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Stadt Gützkow befürwortet und unterstützt daher die Entwicklungsabsichten für das Bebauungsplangebiet Nr. 15 und lässt sich dabei insbesondere von folgenden Planungsaspekten leiten:

- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes geeignet. Es soll eine Wiedernutzbarmachung von ehemals überwiegend als Hausgärten genutzten Grundstücken und eine Verdichtung der innerstädtischen Bebauung bewirkt werden.
Die Kapazitäten sich teilweise bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Baulückenschließung Große Wallstraße mit 5 WE bilanziert.
- Mit Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und der Bereich westlich der Großen Wallstraße städtebaulich aufgewertet. Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.
- Die zeitnah zur Verfügung stehenden Baulandreserven sind fast vollständig ausgeschöpft. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist nach wie vor gegeben.
Es steht ein konkreter Vorhabenträger bereit, der auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernimmt, den konkreten Bedarf an großzügig bemessenen Grundstücken berücksichtigt und bezahlbares Bauland bereitstellt.
- Der Standort ist aus Sicht der naturräumlichen Lage für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten. Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop aus.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung.
Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.
Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.
Im Rahmen eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages erfolgte die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Umweltzielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).
- Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, Freibad usw. befinden sich im Umfeld und sind größtenteils fußläufig zu erreichen.

- Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich, so dass mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.

Die Stadtvertretung Gützkow hat daher zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen mit Beschluss vom 13.12.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“ eingeleitet.

Die Stadt Gützkow stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 entstehenden Kosten frei.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Dies wurde vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

Nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll das Gebiet unverzüglich erschlossen und die Grundstücke entsprechend der angedachten Parzellierung veräußert werden. Es ist daher von einer zeitnahen Umsetzung des Baukonzeptes auszugehen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Stadt Gützkow liegt im Land Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern- Greifswald. Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) nimmt die Stadt Gützkow die Funktion als Grundzentrum wahr.

Die Verwaltung der Stadt Gützkow erfolgt durch das Amt Züssow. Zum Amtsbereich gehören neben der Stadt Gützkow die Gemeinden Bandelin, Gribow, Groß Kiesow, Groß Polzin, Karlsburg, Klein Bünzow, Murchin, Rubkow, Schmatzin, Wrangelsburg, Ziethen und Züssow. Die mittlere Entfernung zum Oberzentrum Greifswald beträgt ca. 20 km.

Die Landschaft wird durch ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Niederungen von Peene und Swinow sowie durch kleine Waldpartien geprägt. Der landschaftliche Reiz besteht insbesondere in der Lage an Peene, Swinow und Kosenowsee.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Gützkow westlich der Großen Wallstraße.

In den Geltungsbereich des Plangebietes werden folgende Flurstücke einbezogen:

Gemarkung	Gützkow
Flur	2
Flurstücke	207, 208, 209, 210, 211/1, 211/2, 212, 215/1, 215/2 und 216

Anmerkung:

Nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 ist eine Teilung des Flurstückes 215 erfolgt, um das öffentliche Wegegrundstück an der südlichen Plangebietsgrenze zu sichern.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Mühlenfließ und Wohnbebauung, im Osten durch die Große Wallstraße, im Süden durch Hausgärten sowie im Westen durch Grünland begrenzt.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4.355 m². Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 03-2019 verfasst.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 211/1 ist Eigentum des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste. Das Flurstück 212 ist Eigentum der Stadt Gützkow. Alle anderen Flurstücke sind in Privateigentum und wurden vom Vorhabenträger gekauft.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet wird von der sich östlich erstreckenden Großen Wallstraße erschlossen. Zwischen der Straße und der Grenze des Plangebietes befindet sich ein gepflegter Grünstreifen mit einer Baumreihe aus Kopf-Linden. Ein gepflasterter Weg führt zu einem sich im Plangebiet liegenden Pumpwerk. Daneben befindet sich eine Trafo-Station. Die umgebenden Flächen sind mit Zierrasen begrünt. Ein an der südlichen Grenze verlaufender unbefestigter Weg wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und soll als dieser weiterhin genutzt werden. Entlang des Weges befinden sich einzelne auf den Kopf gesetzte Silber-Weiden, die eine natürliche Abgrenzung zu den sich südlich anschließenden Grundstücken darstellen. Die Bäume unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß Landesnaturschutzgesetz.



Die südliche Grenze des Plangebietes bildet ein unversiegelter Weg, der von einer Baumreihe aus Silber-Weiden (Kopfbäume) begleitet wird.

Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um ehemals und teilweise noch gärtnerisch genutzte Flächen. Insbesondere der nördliche Teil ist von aufgelassenem Gartenland gekennzeichnet. Hier sind neben ruderalen Vegetationen auch Restbestände von Gartenstauden, Sträuchern und Heckenpflanzungen erkennbar. Einzelne Bäume, wie Stechfichte, Vogel-Kirsche und Esche sind verblieben. Im Zuge der Auffassung haben sich einzelne Gehölzinitiale aus Haselnuss und Sal-Weide ausprägen können. Westlich der aufgelassenen Gartenflächen befindet sich ein kleiner Bereich, der noch gärtnerisch bewirtschaftet wird und kürzlich angelegte Gemüsebeete aufweist.



Den größten Flächenanteil des Plangebietes bilden aufgelassene Gärten, die in zunehmendem Maße von ruderalen Pflanzen überformt werden. Darin sind Staudenpflanzen und Gehölze der ehemaligen Gärten verblieben.

Das Plangebiet wird nördlich von dem Fließgewässer Mühlenfließ und im Westen durch die Swinow-14 begrenzt. Hier haben sich in den Randbereichen typische gewässerbegleitende Vegetationen entwickelt, die teilweise in den Plangeltungsbereich hineinreichen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird noch gärtnerisch genutzt bzw. dient der Kleintierhaltung (Hühner, Enten). Hier befinden sich einzelne Schuppen und Ställe sowie eine Laube. Neben Obstgehölzen kommen Birken-Bestände vor, von denen zwei Bäume dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen.



Im südwestlichen Teil des Plangebietes haben sich aufgrund der hohen Grundwasserstände und der unmittelbaren Lage an einem wasserführenden Grabensystem Schilfröhrichte entwickelt. Diese sind mit Brennesseln, Giersch und Weidenröschen durchsetzt, die auf feuchte und nährstoffreiche Standorte hinweisen. Entlang des wasserführenden Grabens wurden grabenbegleitende und gewässertypische Vegetationen vorgefunden.

Westlich wird der Graben außerhalb des Plangebietes von einer Hecke aus Weißdorn und Schlehen begrenzt, die sich in nördlicher Richtung fortsetzt und neben der Bedeutung als Habitat für verschiedene Tierarten eine markante Zäsur in dem Landschaftsraum darstellt.

Besondere Akzente setzt auch eine Baumgruppe aus Silber-Weiden an der westlichen Grenze des Plangebietes. Es handelt sich um ältere Kopfbäume, die gemäß den vermessenen Stammumfängen gesetzlich geschützt sind. Sie weisen jedoch im Stammbereich größere Schäden und aufgrund der fehlenden Baumpflege statisch ungünstige Situationen in der Krone auf, so dass ein Erhalt der Bäume nicht möglich ist.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vorgefunden.

Baugrundverhältnisse

Im Stadtkern von Gützkow herrschen überwiegend Baugrundverhältnisse vor, die einer vorhabenkonkreten Beurteilung der speziellen Maßnahmen der Gründung und Erschließung bedürfen.

Daher hat der Vorhabenträger für eine erste Einschätzung der Baugrundverhältnisse vom Erdbaulabor Anne- Kathrin Hinrichs aus Züssow eine Geotechnische Untersuchung durchführen lassen.

Im Juli 2019 wurden hierzu an 6 Punkten im Plangebiet Kleinbohrungen bis in eine maximale Endtiefe von 7,00 m unter Geländeoberkante durchgeführt.

Grundwasser wurde ab 0,60 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Die durch die Bohrungen belegten Schichten können wie folgt untergliedert werden:

- Auffüllungen (u.a. Bauschutt)
- Humose Böden (u.a. Mudden, Torfe)
- Geschiebemergel

Die humosen Böden eignen sich nicht zur Aufnahme der Bauwerkslasten.

Es ist daher mit erhöhten Gründungsaufwendungen zu rechnen.

Für die Bauausführung wurden Hinweise und Empfehlungen gegeben.

Wohngebäude:

- „Aufgrund der erbohrten humosen Böden ist eine Tiefgründung notwendig.“
- Tragfähiger Boden wurde in 5 m bis 6 m unter Geländeoberkante angetroffen.

- **Für die Bemessung und Entscheidung über Art und Tiefe der Gründung (Bohrpfähle oder Mikropfähle) sind weitere Untersuchungen notwendig.“**

Straßen- und Rohrleitungsbau:

- *„Die Erschließungsarbeiten können nur durch eine Stabilisierung des Bodens erfolgen. Hierzu ist bis in den frostsicheren Bereich nach RSTO 12 die alte Auffüllung zu entfernen.“*

Die weiteren Empfehlungen zum Schichtenaufbau und zur Anlage der Leitungsgräben sind dem Punkt 7 des Geotechnischen Berichtes zu entnehmen.

Regenwasser:

„Anfallendes Regenwasser ist durch ein entsprechendes Gefälle vom Gebäude wegzuleiten. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit sollte es in die Gräben, welche sich am westlichen und nördlichen Grundstücksrand befinden, eingeleitet werden.“

Handlungsvorgaben zur Regenentwässerung sind dem Punkt „2.4.1. Belange der Wasserwirtschaft“ zu entnehmen.

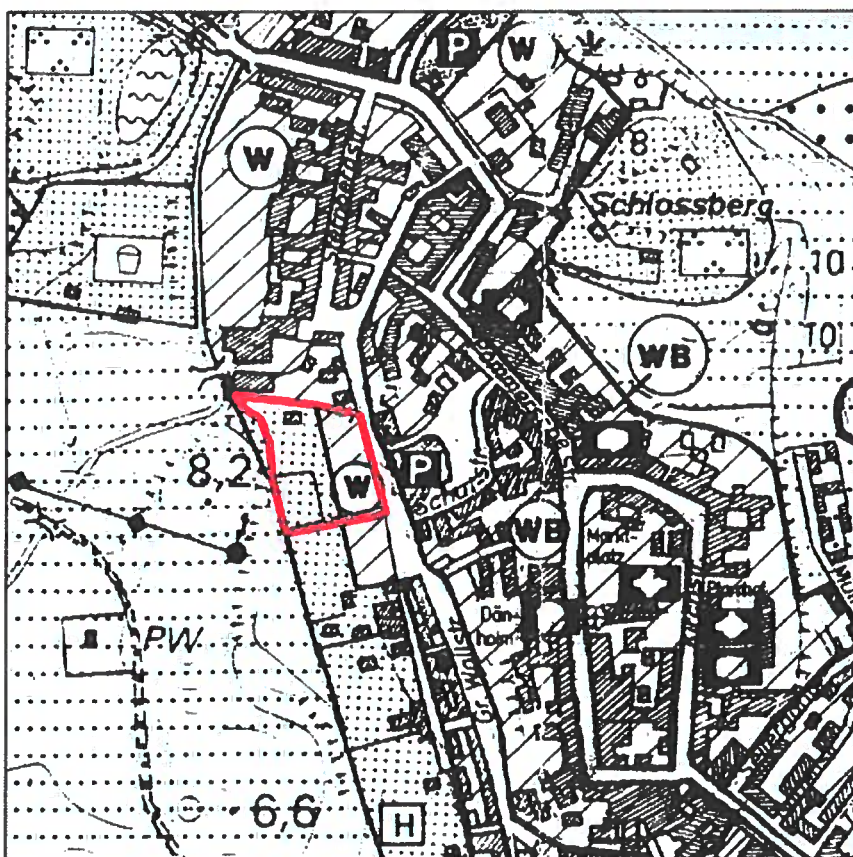
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow in der Fassung der 1., 3., 4., 5. und 6. Änderung sind die Flächen unmittelbar westlich der großen Wallstraße (1. Reihe) als Wohnbauflächen und die dahinterliegenden Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ausgewiesen. Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der gesamtgemeindlichen Planung nur teilweise in Übereinstimmung.

Da der Bebauungsplan Nr. 15 nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow gemäß § 13a (2) 2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Stadt Gützkow nimmt gemäß Programmpunkt 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) eine Funktion als Grundzentrum wahr.
Sie ist dem Oberzentrum Greifswald zugeordnet.

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird dem landesplanerischen Ziel gemäß Landesraumentwicklungsprogramms M-V Punkt 4.1 (5) zur Siedlungsentwicklung entsprochen, wonach vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen sind.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes auf einer zentrumsnahen Umstrukturierungsfläche und den unter Berücksichtigung der naturräumlichen und städtebaulichen Ausgangssituation getroffenen Festsetzungen wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahmen vom 12.04.2019 zur Planungsanzeige und vom 25.03.2020 zum Entwurf von 11-2019 festgestellt, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Gemäß der Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.04.2019 zur Planungsanzeige und vom 10.02.2020/16.03.2020 zum Entwurf von 11-2019 sind die Planungsziele nachvollziehbar.

Die Hinweise wurden in die vorliegenden Planunterlagen eingestellt.

- Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
- Unter Punkt 1.1 erfolgte eine Begründung der Standortwahl und des Eigenbedarfs der Stadt Gützkow zu den ausgewiesenen Wohnbauflächen.
- Gemäß den textlichen Festsetzungen werden im Verfahren nach § 13 b BauGB Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Der Standort dient ausschließlich der Dauerwohnnutzung.
- Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie mit den Zielen der Raumordnung wurde im Verfahren nachgewiesen.
- Den durch das Vorhaben berührten Belangen der Bodendenkmalpflege (Fundstätten Gützkow, Fundplatz Nr. 27 und Nr. 55) wird durch Festsetzungen für Maßnahmen zur Sicherung der Bodendenkmale entsprochen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit den Stellungnahmen vom 23.04.2019 zur Planungsanzeige und vom 10.02.2020/16.03.2020 zum Entwurf von 11-2019 der Überplanung der Fläche grundsätzlich zugestimmt.

- Es wird bestätigt, dass die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht erforderlich ist, da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird.
- Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V wurden in die Planungen eingestellt. Die zu erhaltenden sowie zur Fällung vorgesehenen Bäume und das sich mit dem Verlust gesetzlich geschützter Bäume ergebende Ersatzerfordernis wurden dargestellt. Die Ersatzpflanzungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 ausgeglichen werden.
- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachbeitrag mit **Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
Im gutachterlichen Fazit konnte festgestellt werden, dass bei Durchführung der im Text (Teil B) festgesetzten Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.

Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

- Im Rahmen eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages erfolgte die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Umweltzielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Anforderungen in das Wasserhaushaltsgesetz aufgenommen und in nationales Recht umgesetzt worden sind. Als gutachterliches Fazit wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine potenziellen Auswirkungen auf angrenzende Oberflächen- und Grundwasserkörper zu erwarten sind.
- Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gewässer Mühlenfließ und im Westen an das Gewässer II. Ordnung Swinow-14.
In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Untere Peene wurde der für die geplante Bebauung einzuhaltende Freihaltestreifen abgestimmt.
- Die Stadt Gützkow liegt gemäß Punkt 3.1.3 (5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.

Gemäß der Grundkarte zum RREP VP sind die Flächen entlang des Peenestroms bis angrenzend an den Kosenowsee als Tourismusedwicklungsraum einbezogen.

- Das Stadtgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.
Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 15:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Mit der BauGB-/BauNVO- Novelle 2017 wurde der § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Befristet bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Plan kann sich sowohl an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch im Bebauungsplan ausgewiesene Innenbereiche nach § 30 BauGB anschließen.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 wird nach **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - aufgestellt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von ehemals überwiegend als Hausgärten genutzten Grundstücken und um eine Verdichtung der innerstädtischen Bebauung handelt.

Entsprechend § 13 (3) 1. BauGB wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) war nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beteiligt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) 3. BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Zulässigkeitsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind nach den Vorgaben gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB gegeben:

- Das Vorhaben ordnet sich in die gemäß § 13 b BauGB vorgegebenen Fristen ein.
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 erfolgte am 13.12.2018 und damit vor dem 31.12.2019.
Das Verfahren soll im II. Quartal 2020, und damit zeitlich weit vor dem im § 13b BauGB vorgegebenen spätesten Termin des Satzungsbeschlusses, abgeschlossen werden.
- Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB wird abweichend von § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB eine Obergrenze der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern zugelassen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst nur eine Gesamtfläche von 4.355 m². Gemäß den Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen liegt gemäß der Flächenbilanzierung der Grad der Versiegelung bei unter 3.000 m².
- Durch den Bebauungsplan Nr. 15 wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Dies wird im Text (Teil B) unter Punkt 1 durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) BauNVO sichergestellt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 schließt sich südlich und westlich an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB an.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsbereich erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Nach den Vorschriften des UVPG besteht für die geplante Entwicklung eines Reinen Wohngebietes mit der Gesamtkapazität von maximal 8 Wohneinheiten keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine EU- Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura-2000- Gebietes.

Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Wasserrechtlicher Fachbeitrag
- Geotechnischer Bericht

Verfahrensstand

- Die Stadtvertretung Gützkow hat am **13.12.2018** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 15 für das „Wohngebiet westlich der Großen Wallstraße“ gefasst und durch Veröffentlichung im „Gützkower Amtsblatt“ am 09.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Mit Schreiben des Amtes Züssow vom **04.03.2019** wurde die **Planungsanzeige** vorgenommen.
- Zum **Planentwurf von 11-2019** hat die Stadtvertretung Gützkow am **05.12.2019** die **Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB** durchgeführt.

Die Entwurfsunterlagen wurden **vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020** öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Verantwortlichkeiten des Vorhabenträgers im Rahmen der Planung und Umsetzung des Vorhabens regelt.
- Das Verfahren soll mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) i.V. m. § 13a BauGB im II. Quartal 2020 abgeschlossen werden.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 15 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in Kursivschrift gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Planungszielen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 (1), 3 (2) und 3 (4) BauNVO.

(1)

Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

(2)

Zulässig sind

1. *Wohngebäude,*
2. *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*

(3)

Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von

1. *Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 3 (3) 1. BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.*
2. *sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Nicht zulässig sind auch Räume zur Ansiedlung von Freiberuflern gemäß § 13 BauNVO.

Der Ausschluss von Räumen zur Ansiedlung von Freiberuflern erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 13 b BauGB unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

(4)

Gemäß § 3 (4) BauNVO gehören zu den gemäß § 3 (2) 1. BauVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die vorgelegte Planung wurde gemäß der im Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2018 definierten Planungsziele erstellt.

Im Plangebiet wurden bisher Gärten bewirtschaftet, die weitestgehend bereits aufgegeben sind. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und damit eine innerörtliche Standortreserve erschlossen.

Geplant ist die Bildung von 4 Grundstücken mit jeweils mindestens 700 m² Grundstücksfläche zur Bebauung mit Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Die Kapazität des Plangebietes wird daher mit maximal 8 Wohneinheiten prognostiziert.

Die Erschließung des Plangebietes wird durch Anlage einer Planstraße über die Große Wallstraße gesichert.

Da der Bebauungsplan Nr. 15 im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Der Standort dient ausschließlich der Dauerwohnnutzung. Ferienwohnungen werden nicht zugelassen. Räume für Freiberufler sind deshalb ebenfalls ausgeschlossen. Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Stadtgebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

Die Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) sieht eine Privilegierung von Kindertagesstätten in Reinen Wohngebieten vor. Entsprechend gehören nunmehr zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 3 (2) BauNVO auch „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“. Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, ist eine auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets ausgerichtete Einrichtung nur in Form von Räumen für eine Tagesmutter denkbar.

Im Rahmen der Planbearbeitung wurden die notwendigen Fachgutachten zum Artenschutz und zum Grundwasserschutz vorgelegt und daraus für die Umsetzung der Planung resultierende Vorgaben in der Planung verankert.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
 - 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
 - 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*
- mitzurechnen.*

(2)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung wurde festgelegt, dass der § 19 (4) Satz 2 BauNVO aufgrund der festgelegten Mindestgröße der Grundstücke, der damit beabsichtigten lockeren Bebauung sowie zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität nicht angewendet werden soll. Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,4 werden somit nicht zugelassen.

Diese Regelung lässt bei einer GRZ von 0,4 bei einer Mindestgrundstücksfläche von 700 m² eine zulässige Überbauung von maximal 280 m² durch Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundflächenzahl wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

In der Nutzungsschablone wurde gemäß § 16 (2) 3. BauNVO die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze i.V.m. der zulässigen Dachneigung festgesetzt. Bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss (I) sind *Dachneigungen (DN) zwischen 35° und 48°* zulässig.

Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) sind *Dachneigungen (DN) bis 35°* zulässig.

Die Festsetzungen erfolgten entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge.

Auf die Untersetzung der zulässigen Vollgeschosse durch Vorgaben zu zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen wird verzichtet, da die getroffenen Festsetzungen ein ausreichendes Regelungsmaß darstellen.

2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Untersetzt werden die Regelungen zur Bauweise durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkungen:

- *Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nicht in den Bereichen zwischen den Grundstücksgrenzen zur Großen Wallstraße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen eingeordnet werden.*
- *Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gewässerentwicklungskorridors im nordwestlichen Teil der Parzelle 2 ist aus wasserrechtlichen Gründen die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung des freizuhaltenen Unterhaltungstreifens bemessen.

Die einzuhaltenen Abstandsflächen sind gemäß § 6 sowie die Abstände nach § 30 Absatz 2 Nummer 1 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Überschreitungen von Baugrenzen sollen zugelassen werden, um den Architekten bei der detaillierten Projektplanung ausreichend Gestaltungsspielraum zu geben.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß Anstrich 1 wird für erforderlich erachtet, um Beeinträchtigungen des Straßenbildes an der Großen Wallstraße durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden.

Der Ausschluss für die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß Anstrich 2 innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Gewässerentwicklungskorridors wird unter Berücksichtigung der Empfehlungen des wasserrechtlichen Fachbeitrages getroffen.

2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 700 m² festgesetzt.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgte aus raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes standörtlich bestimmt.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Parzellierung werden Parzellengrößen zwischen 717 m² und 957 m² vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen orientieren sich an der Nachfrage und dienen der Einhaltung der Kapazitätsvorgaben für das Plangebiet.

Die Festsetzung wird durch die Regelung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.

2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes notwendig sind.

Tiefgaragen werden ausgeschlossen, da auf den Grundstücken eine oberirdische Anlage der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen werden kann. Zudem werden Tiefgaragen aufgrund der Baugrundverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die gewerbliche Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Reinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc. werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Dauerwohnungen je Wohngebäude wurde unter Berücksichtigung der Mindestgröße der Grundstücke gemäß Text (Teil B) I. 4. (Punkt 2.1.5 der Begründung) getroffen. Sie soll gewährleisten, dass dauerhaft eine hohe Wohnqualität gesichert wird. Gleichzeitig kann das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal **8 Dauerwohneinheiten**.

2.1.9 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Unterhaltungsstreifen des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ für die angrenzenden Gewässer II. Ordnung Mühlenfließ und Swinow-14.

Die E.DIS Netz GmbH hat im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf von 11-2019 die Forderung erhoben, dass zu den zwei Mittelspannungssystemen an der südlichen Grenze des Planbereiches ein Schutzbereich zu berücksichtigen ist, der in die geplanten Parzellen 3 und 4 reicht. Hier wird der geforderte 2,5 m breite Schutzstreifen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichnet.

Die grundlegenden Vorgaben des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Peene" und der E.DIS Netz GmbH wurden wie folgt als Festsetzung in den Text (Teil B) übernommen:

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung unzulässig.

2.1.10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende Verkehrsflächen vorgesehen:

- Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt
- Gehweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Die Erschließung der unmittelbar an die Große Wallstraße grenzenden Parzellen 1 und 4 hat über die Planstraße zu erfolgen.
Um dies sicherzustellen werden die Flurstücksgrenzen der Parzellen 1 und 4 zur Großen Wallstraße als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- An der nordöstlichen Grenze der Parzelle 1 wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich für den Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“ ausgewiesen. Über eine Toranlage soll die Bewirtschaftung des Mühlenfließes auch künftig gewährleistet werden.

Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

2.1.11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Auf dem Flurstück 211/1 befindet sich ein Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste. Das Grundstück ist Eigentum des Versorgungsträgers. Die Betreibung des Abwasserpumpwerkes wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 211/2 befindet sich eine Trafostation der E.DIS Netz GmbH mit diversem Leitungsbestand im unmittelbaren Umfeld. Entsprechend wird der Standort der Trafostation einschließlich Umfeld von der Überplanung zur Wohnnutzung ausgenommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine Übertragung des betroffenen Flurstücksteils an die E.DIS Netz GmbH geplant.

Es erfolgt eine Darstellung des Abwasserpumpwerkes und der Trafostation als Flächen für Versorgungsanlagen mit dem Planzeichen 7 der PlanZV einschl. Flächensignatur und Zweckbestimmung.

2.1.12 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Entsprechend den von den Trägern der Ver- und Entsorgung vorgelegten Bestandsplänen liegen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen, mit Ausnahme von Leitungsbestand der E.DIS Netz GmbH im Randbereich der Parzelle 3, außerhalb der geplanten Wohngrundstücke im öffentlichen Bereich an der Großen Wallstraße.

Die Darstellung des Leitungsbestandes erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Weitergehende Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.13 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Anhand des amtlichen Lage- und Höhenplanes ist ersichtlich, dass das Gewässer II. Ordnung Swinow-14 in den westlichen Teil des Plangebietes hineinreicht. Dem entsprechend erfolgt die Kennzeichnung als Fläche für die Wasserwirtschaft mit dem Planzeichen 10.2 der PlanZV.

Es handelt sich lediglich um eine schmale Fläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze, die für die Parzelle 3 nur geringfügige Einschränkungen hinsichtlich des freizuhaltenden Bewirtschaftungsstreifens mit sich bringt.

2.1.14 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der mit Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Als Fläche mit Leitungsrecht wurde in der Planzeichnung (Teil A) der Leitungsverlauf der Mittel- und Niederspannungsleitungen der E.DIS Netz GmbH im südlichen Bereich der Parzelle 3 dargestellt. Die Fläche mit Leitungsrecht liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Die Festsetzung des Leitungsrechtes wird erforderlich, da die Leitung in Betrieb ist und daher gesichert werden muss.

Für die zwei Mittelspannungssysteme an der südlichen Grenze des Plangebietes ist zusätzlich ein 2,5 m breiter Schutzstreifen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, zu berücksichtigen.

Im weiteren Verlauf liegen die Stromleitungen außerhalb der Parzellen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. der Fläche für Versorgungsanlagen.

2.1.15 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna und Boden sowie Maßnahmen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes. Das Ersatzerfordernis für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume soll im Plangeltungsbereich ausgeglichen werden.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände im Plangeltungsbereich ist eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken nicht möglich. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellplätze, die eine Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden bewirken, ist demzufolge nicht realisierbar.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

(2)

Je Baugrundstück sind drei Bäume der folgenden Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`	Rotdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus i.S.	Apfel in Sorten
Prunus i.S.	Kirsche in Sorten
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

Begründung:

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei den auf den Grundstücken umzusetzenden Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen, die sich aus der Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen des Plangebietes ergeben.

(3)

Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m² aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und der Größe einer unversiegelten Baumscheibe werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen. Zudem handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, für die entsprechende Pflanzqualitäten und standörtliche Bedingungen nachgewiesen werden müssen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Die Baumpflanzungen sollen eine Durchgrünung des geplanten Wohngebietes bewirken und den Wohncharakter maßgeblich bestimmen. Die Festsetzung soll den dauerhaften Erhalt der Baumpflanzungen und die damit verbundene Zielstellung der Schaffung aufwertender Grünstrukturen unterstreichen.

Weiterhin sollen mit dieser Festsetzung der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen.

Begründung:

Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich um auf den Kopf gesetzte Silber-Weiden, die den in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Weg an der südlichen Grenze säumen. Die Bäume stellen eine markante Zäsur in diesem Landschaftsraum dar und sind erhaltenswerte landschaftsprägende Strukturen. Die Pflege des Baumbestandes ist kontinuierlich umzusetzen. Schädigungen der Bäume im Zuge der Bauausführung sind auszuschließen.

**2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

Das Plangebiet selbst weist keine städtebaulich relevante Vorprägung auf. Es wird im Norden durch kleinteilige städtische Bebauung, im Süden durch Haugärten und im Westen durch Grünland begrenzt. Auf der Ostseite schließen sich ein öffentlicher Parkplatz und überwiegend geschlossene innerstädtische Bebauung an.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die eine städtebauliche Aufwertung und eine harmonische Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Stadtbild gewährleisten.

Dabei soll der vorgegebene Gestaltungsrahmen im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen den künftigen Bauherrn ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung bieten.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

**2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) 1. LBauO M-V)**

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:

- *glatte und feinstrukturierte Flächen,*
- *Verblendmauerwerk,*
- *durchsichtige Materialien und*
- *auf maximal 20 % der Gesamtfassade des jeweiligen Gebäudes Verkleidungen aus Naturmaterialien (z. B. Holz und Natursteine).*

(2)

Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung sind typisch für die vorherrschende städtische Wohnbebauung. Sie bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Für Carports und Nebengebäude wurden entsprechend deren Funktion auch Holzkonstruktionen zugelassen.

2.2.1.2 Dachneigungen und Dacheindeckungen

Dachneigungen

Die Festsetzungen der Nutzungsschablone zu den Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Dacheindeckungen

(1)

Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Wohngebäude sind ausschließlich zulässig:

- *Hartbedachung in Anthrazit und in Rot,*
- *durchsichtige Materialien und*
- *Technik für erneuerbare Energien.*

(2)

Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(2)

Unzulässig sind Eindeckungen mit Rohr, Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten.

Mit den in der Nutzungsschablone getroffenen Regelungen zu den zulässigen Dachneigungen i. V. m. der Vollgeschossigkeit möchte die Stadt zu einem harmonischen Erscheinungsbild des kleinen Wohngebietes beitragen und die Einfügung der geplanten Bebauung in die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen sicherstellen.

Die zulässigen Dacheindeckungsarten sind ortstypisch.

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sollen daher nicht zugelassen werden.

Zusätzlich berücksichtigt wurde Technik für erneuerbare Energien.

Die Zulässigkeit von durchsichtige Materialien wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die zu detaillierte Vorschriften nicht erfordern.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)

Für die Einfriedung der Grundstücke zur Großen Wallstraße sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, Hecken und Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

(2)

Die Einfriedung der Grundstücke zum Mühlenfließ und zur Swinow - 14 hat außerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen gekennzeichneten 4 m breiten Unterhaltungstreifen des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ zu erfolgen.

Die Regelung gemäß Absatz (1) soll auf die an die Große Wallstraße angrenzenden Grundstücksseiten begrenzt werden und den offenen Charakter des Wohngebietes betonen. Betroffen sind die Parzellen 1 und 4.

Die Gestaltung der Einfriedungen zu den anderen Grundstücksgrenzen soll hinsichtlich Material und Höhe nicht reglementiert werden.

Die Festsetzungen gemäß Absatz (2) werden erforderlich, um dem Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“ dauerhaft den Zugang für die Bewirtschaftung der an das Plangebiet grenzenden Gewässer zu ermöglichen. Betroffen sind die Parzellen 1 bis 3.

Zusätzlich wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger fixiert, dass durch den Vorhabenträger an dem als Ein- und Ausfahrtsbereich zum Unterhaltungstreifen des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ gekennzeichneten Standort eine Toranlage anzulegen ist.

2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch feste Einhausungen mit Eingrünung so abzuschirmen, dass diese von der Großen Wallstraße und von der Planstraße nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde für erforderlich erachtet, um eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes auszuschließen.

2.2.4 Satellitenanlagen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 ist die Gestaltungssatzung der Stadt Gützkow über die Anordnung von Satellitenanlagen gemäß § 86 (1) LBauO M-V, rechtskräftig seit dem 15.10.2009, anzuwenden.

Die für das Plangebiet zutreffenden Regelungen sind in der Gestaltungssatzung der Stadt Gützkow in „§ 2 Anordnung Satellitenanlagen“, Anstrich 1 - 3 definiert:

- „Satellitenanlagen dürfen nicht an der straßenseitigen Fassade von Gebäuden montiert werden.
- Satellitenanlagen dürfen nicht an der straßenseitigen Dachfront von Gebäuden montiert werden.
- Satellitenanlagen dürfen nicht in Vorgärten aufgestellt werden.“

Die Zulassung von Satellitenanlagen ist Bestandteil der Informationsfreiheit. Die Begrenzung für das Anbringen von Satellitenanlagen soll dazu beitragen, Störungen des gestalterischen Gesamteindrucks des Wohngebietes zu vermeiden.

2.2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 4. (Punkte 2.2.1 -2.2.4 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten sicher.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese hatte zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Das Fachgutachten mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Aufgrund der Habitatausstattung ist ein potentielles Vorkommen von Vögeln, Amphibien, Fledermäusen und Weichtieren möglich. Aus diesem Grund galt den benannten Tiergruppen besondere Aufmerksamkeit. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet sowie die Untersuchung des Gebäude- und Gehölzbestandes erfolgten im Juni 2019.

Bei der **Amphibienerfassung** gelangen Einzelnachweise des Moorfrosches. Außerdem wurde der Laubfrosch verhört, der seine Habitate in den Heckenstrukturen westlich des Plangebietes hat. Zudem nutzt er die Gehölze und Hochstaudenflächen als Rufwarten. Aufgrund des nahegelegenen Gewässerverlaufes der Swinow sowie Mühlenfließ ist die Nutzung des Plangebietes als terrestrisches Teilhabitat für Amphibien wahrscheinlich. Ein Vorkommen auch abseits von Laichgewässern ist möglich.

Reptilien wurden im Zuge der Kartierungen nicht vorgefunden.

Potentielle Fledermausquartiere in Form von Gebäuden oder Höhlungen und Gehölzen können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird jedoch als Jagdhabitat von verschiedenen weitverbreiteten **Fledermausarten** genutzt. Es wurden mittels Lautanalyse die Fledermausarten Breitflügel-, Zwerg- und Mückenfledermaus nachgewiesen. Es konnten zeitweise auf der Plangebietsfläche sechs Individuen gleichzeitig beobachtet werden.

Die Brutvogelfauna des Plangebietes wurde mittels der Revierkartierungsmethode erfasst. Die Gebäude und Gehölze wurden nach Nistplätzen durchsucht. Zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere der **Avifauna** beobachtet.

In einem der zum Abriss vorgesehenen Schuppen konnte aufgrund von wiederholten Ein- und Ausflügen ein Rauchschwalbennistplatz festgestellt werden. Ein vorhandener Holznistkasten wurde von Sperlingen genutzt. Im Baumbestand des Plangebietes selbst wurden keine Brutplätze vorgefunden. In den Gebüschflächen an der westlichen Grenze des Plangebietes wurde regelmäßig die Mönchsgrasmücke festgestellt. Weiterhin wurden Neuntöter, Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Goldammer und Ringeltaube verhöört bzw. gesichtet.

Der im Plangebiet vorkommende Schilfbestand wurde auf Vorkommen von geschützten **Weichtieren** untersucht. Es ergaben sich im Zuge der qualifizierten Nachsuche keine Nachweise geschützter Arten.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, wurden bauzeitliche Regelungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieses betrifft zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen und den Rückbau der Bestandsgebäude einschließlich der vorhandenen Nisthilfen.

Der an die westliche Plangebietsgrenze anschließende Heckenbestand bleibt erhalten und wird durch das Bauvorhaben nicht beansprucht.

Werden im Zuge der Bebauung Gruben angelegt, sind diese in dem Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibienschutzzaun) zu sichern.

Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sieht den Umbau eines nahegelegenen ehemaligen Trafoturmes zum Zwecke der Schaffung von Nisthilfen für Rauchschwalben sowie für Sperlinge vor. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen ist die Zustimmung des NABU Insel Usedom e.V. erforderlich.

Die CEF-Maßnahmen sind vor der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit einem Artenschutzbeauftragten durchzuführen, damit sie vor dem Verlust der Lebensstätten als Ersatzhabitate fungieren können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie zum vorgezogenen Ausgleich sind erforderlich und wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ festgesetzt:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Die Rodung von Gehölzen sowie der Rückbau der Bestandsgebäude (einschließlich der vorhandenen Nistkästen) sind ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(3)

Werden im Zuge der Bebauung Gräben angelegt, sind diese im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibienschutzzaun) zu sichern.

(4)

Die an der westlichen Grenze des Plangebietes anschließende Hecke ist vor Schädigungen zu schützen und ihre Funktion als Lebensstätte für Brutvögel, als Rufwarte für den Laubfrosch und als Versteckmöglichkeit für Amphibien zu erhalten.

(5)

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) zu begrenzen. Es sind fledermaus- und insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

(6)

Als **CEF-Maßnahme 1 (CEF1) für Rauchschwalben** ist ein nahegelegener ehemaliger Trafoturm, der als Tierhotel durch den NABU Insel Usedom e.V genutzt wird, so umzubauen, dass eine Besiedlung durch Rauchschwalben möglich ist. Die Maßnahmen beinhalten:

- die Anlage einer geeigneten Einflugmöglichkeit im Mauerwerk
- den Einbau von Glasbausteinen, um für einen ausreichenden Lichteinfall zu sorgen
- die Montage von zwei Nisthilfen und ggf. Einzug einer Zwischendecke.

(7)

Als **CEF-Maßnahme 2 (CEF2) für Sperlinge** sind an einem nahegelegenen ehemaligen Trafoturm, der als Tierhotel durch den NABU Insel Usedom e.V genutzt wird, witterungsbeständige Kunstnester (Sperlingskoloniekästen) zu montieren.

(8)

Die CEF-Maßnahmen 1 und 2 sind vor der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit dem Artenschutzbeauftragten umzusetzen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Belange der Wasserwirtschaft untersetzt durch einen Wasserrechtlichen Fachbeitrag und einen Geotechnischen Bericht

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.04.2019 zur Planungsanzeige und vom 10.02.2020/16.03.2020 zum Entwurf von 11-2019 dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zugestimmt:

„Gemäß § 40 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) obliegt der Stadt Gützkow die Abwasserbeseitigung im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Hierzu gehört auch das anfallende Niederschlagswasser (§ 54 Abs. 1 Punkt 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG).

Zur Sicherstellung hinsichtlich der Konformität mit der EG-WRRL ist ein wasserrechtlicher Fachbeitrag (WFB) zur Prüfung der Einhaltung des Verschlechterungsverbot und des Zielerreichungsgebotes nach WRRL zu erarbeiten und der unteren Wasserbehörde zu übergeben. (A)

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) oder Drainagen auf dem Grundstück befinden. (A) Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Am nördlichen Rand des B-Plangebietes befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung (hierzu gehören auch Terrassen, Zäune etc.) auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A) Pflanzungen (Bäume und Sträucher) im Gewässerrandstreifen sind mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen. (A) Eine Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ ist einzuholen. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

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

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

(A)

Das anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. (A)

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2,3,8,9,10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. (H)

Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Vor Einleitung in den Vorfluter ist ein Absetzschacht oder eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung (Tauchwand) vorzusehen. Die Revisionsschächte sind mit Sandfängen auszustatten.

Falls bei der Erschließung des Wohngebietes eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen."

Die Auflagen und Hinweise der unteren Wasserbehörde wurden wie folgt in die Planung eingestellt.

- **Es wurde ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Bestandteil der Entwurfsunterlagen den zuständigen Behörden zur Beurteilung vorgelegt wurde.**

„Im vorliegenden Fachbeitrag erfolgt die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Umweltzielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Anforderungen in das Wasserhaushaltsgesetz aufgenommen (§§ 27, 44, 47 WHG) und in nationales Recht umgesetzt worden sind.

Ziel der Unterlage ist es, die aus wasserrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und zu bewerten, ob es vorhabenbedingt zu einer Verschlechterung des Zustands eines Wasserkörpers kommen kann oder/und das Vorhaben die fristgerechte Erreichung eines guten Zustands/Potenzials von Wasserkörpern gefährdet.“

Das Fazit des Wasserrechtlichen Fachbeitrages wird wie folgt zusammengefasst:

„2.4 Zusammenfassung der Wirkfaktoren und deren Auswirkungen

Durch den kleinräumigen und kurzzeitigen Charakter der Baumaßnahmen sowie der bereits vom Sachgebiet Wasserwirtschaft in der Gesamtstellungnahme dargestellten Auflagen sind allgemein keine potenziellen Auswirkungen auf angrenzende Oberflächen- und Grundwasserkörper zu erwarten. Da die Betroffenheit von Grund- und Oberflächenwasserkörpern bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden kann, ist, unter Berücksichtigung der des Fachbeitrages derzeit zugrundeliegenden Daten, eine Identifizierung betroffener Wasserkörper sowie eine vertiefende Prüfung des Verschlechterungsverbotes und des Verbesserungsgebotes gemäß WRRL nicht erforderlich.

3. Verschlechterungsverbot, Verbesserungsgebot, Trendumkehr

Die oben beschriebenen Wirkungen durch die Baumaßnahmen haben keinen Einfluss auf geplante bzw. bereits umgesetzte Maßnahmen. Eine Verschlechterung des chemischen, mengenmäßigen und ökologischen Zustands der Wasserkörper ist nicht zu erwarten. Die Baumaßnahmen stehen dem Verbesserungsgebot und dem Erreichen der Bewirtschaftungsziele nicht entgegen. Das Trendumkehrgebot wird von diesen Baumaßnahmen nicht berührt.“

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Wasserrechtlichen Fachbeitrages wurde der im Nordwesten in das Plangebiet reichende Gewässerentwicklungskorridor nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen und im Text (Teil B) unter I. „3. Überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzt, dass innerhalb des Gewässerentwicklungskorridors aus wasserrechtlichen Gründen die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig ist.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung Wasser und Boden hat im Rahmen der Stellungnahme vom 03.03.2020 zum Entwurf von 11-2019 mitgeteilt, dass die Ausführungen des Wasserrechtlichen Fachbeitrages mitgetragen werden.

- **Der Wasser- und Bodenverband "Untere Peene" hat mit Vorortabstimmung am 06.08.2019 und mit Stellungnahme vom 15.01.2020 zum Entwurf von 11-2019 folgenden Hinweise gegeben:**

Die angedachten Parzellen 1 und 2 grenzen im Norden unmittelbar an das Gewässer Mühlenfließ.

Der Wasser- und Bodenverband "Untere Peene" stellt klar, dass es sich beim Mühlenfließ um ein Gewässer II. Ordnung handelt, welches in das städtische Regenwasserkonzept eingebunden werden soll.

Die angedachte Parzelle 3 grenzt im Westen unmittelbar an das Gewässer II. Ordnung Swinow-14.

Der Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“ fordert für den Abstand von mind. 4 Metern ab Böschungsoberkante jegliche Bebauung/Bepflanzung auszuschließen.

Dies schließt auch die Lagerung von Material/Gartenabfällen u. ä. ein.
Die Unterhaltungstrasse darf an die künftigen Grundstückseigentümer mitveräußert werden, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

- Die Unterhaltungstrasse darf nicht eingezäunt werden.
Die Einzäunung der Baugrundstücke ist daher erst in einem Abstand von mind. 4 Metern ab Böschungsoberkante zulässig.
- Zur Gefahrenabwehr ist die Unterhaltungstrasse am Mühlenfließ im Bereich der Großen Wallstraße durch eine Toranlage zu sichern.
- Innerhalb der Unterhaltungstrassen ist Gehölzbestand vorhanden.
Es wird darauf hingewiesen, dass dies künftig zu Problemen bei der Bewirtschaftung der Gewässer führen kann. Daher ist der Gehölzbestand im Rahmen der Baufreimachung zu entnehmen.
- Der Grabenbereich einschl. Freihaltestreifen ist von der geplanten Geländeregulierung auszunehmen.
Eine Befestigung der Unterhaltungstrassen ist nicht notwendig.
- Der genaue Ort und die Form des Einlaufbauwerkes für das Regenwasser in das Gewässer II. Ordnung (Swinow 14) ist noch mit dem WBV abzustimmen.

Zur Durchsetzung der grundlegenden Forderungen des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ wurden folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 15 übernommen:

- zeichnerische Darstellung der Unterhaltungstreifen als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 21 BauGB), textlich unter I. 8. und II. 3 (2) untersetzt
- zeichnerische Kennzeichnung der geplanten Toranlage an der Großen Wallstraße,
- zeichnerische Darstellung des Gewässers II. Ordnung Swinow-14, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 reicht.
- **Die technischen Lösungen der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.**

Das Trinkwasser wird aus dem zentralen Netz bezogen. Das Abwasser wird in das zentrale Kanalsystem abgeleitet.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

Für das Plangebiet wurden ein Geotechnischer Bericht und ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen und der Ergebnisse der v. g. Gutachten ist eine natürliche Versickerung nicht möglich. Daher wird die Ableitung des unbelasteten Regenwassers der Verkehrsflächen und der privaten Grundstücke in die Swinow-14 geplant.

Der Ableitung des unbelasteten Regenwassers in die Swinow-14 würde seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“, vorbehaltlich der noch zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung, zugestimmt werden.

Der Einleitpunkt wäre unmittelbar westlich der Wendeanlage denkbar.

Die Einleitbedingungen, u.a. Absetzschacht oder Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung, Böschungssicherung sind gemäß den behördlichen Vorgaben umzusetzen.

- **Im Text (Teil B) wurden unter Hinweise im Punkt 1. die Belange der Wasserwirtschaft wie folgt dargestellt:**

Unter Berücksichtigung des für das Plangebiet erstellten Wasserrechtlichen Fachbeitrages und des Geotechnischen Berichtes sind aufgrund der standörtlichen Bedingungen folgende Regelungen des Wasserabflusses einzuhalten:

- *Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) und der privaten Wohngrundstücke ist zu sammeln und mittels Regenwasserkanal einem Vorfluter zuzuleiten.*
- *Vor Einleitung in den Vorfluter ist ein Absetzschacht oder eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung (Tauchwand) vorzusehen. Die Revisionschächte sind mit Sandfängen auszustatten.*
- *Der regenwassertechnischen Berechnung der privaten Wohngrundstücke sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.*
- *Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist durch den Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine entsprechende Einleitgenehmigung zu beantragen.*

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben wurde im Städtebaulichen Vertrag verankert.

Hinweise des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Gesundheitsamt

(Gesamtstellungnahme vom 10.02.2020/16.03.2020 zum Entwurf von 11-2019)

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung des Wasserwerkes Gützkow.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Gützkow. Verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist die Stadtwerke Greifswald GmbH.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“

2.4.2 Belange des Denkmalschutzes

Entsprechend der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern – Greifswald vom 05.04.2019 (Planungsanzeige) wurde mitgeteilt, dass im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens die Belange des Denkmalschutzes zu beachten sind.

Hierzu wurden in den Text (Teil B) unter Nachrichtliche Hinweise, „Belange des Denkmalschutzes“ folgende Vermerke aufgenommen:

(1)

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)

Bodendenkmalpflege

(2.1)

Die Planung berührt die archäologischen **Fundstätten Gützkow Nr. 27 und Nr. 55** und damit geschützte Bodendenkmale.

Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieser geschützten Bodendenkmale führen können.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

(2.2)

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jeder Zeit weitere Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1.

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

2.

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. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht 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.

3.

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.

Gemäß der vom Landkreis Vorpommern - Greifswald übergebenen Karte befinden sich die Parzellen 1, 3 und 4 im Bereich der geschützten Bodendenkmale.

Die Abgrenzung des Bodendenkmalbereiches wurde nachrichtlich mit dem Planzeichen 14 der PlanZV in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde auf die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers für die beachtlichen Belange der Bodendenkmalpflege verwiesen.

2.4.3 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Auswahl des Planungsstandortes und der vorgesehenen Nutzungsart wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Geplant wird ein Reines Wohngebiet, welches im Norden durch das Mühlenfließ und Wohnbebauung, im Osten durch die Große Wallstraße, im Süden durch Hausgärten sowie im Westen durch Grünland begrenzt wird.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgehend auf das geplante Wohngebiet und umgekehrt ist nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit bzw. eine geringe Nutzungsintensität aufweisen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Reinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 50 dB(A)

Aufgrund der angedachten Kapazitäten wird es zu keiner erheblichen Mehrbelastung des örtlichen Verkehrs kommen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Große Wallstraße, die als Wohnanliegerstraße fungiert.

Zur Regelung der bauzeitlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 15 wurde ein **Verkehrsgutachten** erstellt, welches den Baustellenverkehr von der Pommerschen Straße über die Schulstraße regelt. Damit werden die aus der Bautätigkeit resultierenden Betroffenheiten der privaten Anlieger so gering wie möglich gehalten.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Planstraße als Stichweg angelegt, die als verkehrsberuhigt festgelegt wird.

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.04.2019 (zur Planungsanzeige) hat der Sachbereich Immissionsschutz darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren zu prüfen und zu beurteilen ist, inwieweit sowohl die westlich angrenzende Grünlandfläche (Flur: 1; Flurstück 211/6) als auch der östlich angrenzende Parkplatz (Flur: 2; Flurstück 243/3) genutzt und hierdurch Immissionen verursacht werden.

Das westlich angrenzende Flurstück 211/6 ist eine Feuchtwiese, die keiner regelmäßigen Bewirtschaftung unterliegt. Zwischen Plangebiet und Feuchtwiese befindet sich als klare Abgrenzung und Schutz eine Böschung mit einem breiten Streifen mit Feldgehölz.

Der östlich angrenzende Parkplatz wurde im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen in dem Gebäudekomplex zwischen Schulstraße und Pommerscher Straße angelegt.

Die größte Anzahl der Parkplätze wurde für den zwischenzeitlich geschlossenen PLUS- Markt vorgehalten.

Da die Einzelhandelsunternehmen periphere Standorte bevorzugen, ist die Nachnutzung der Einzelhandelsflächen nur durch kleine gewerbliche Unternehmen denkbar, die einen geringen Parkplatzbedarf aufweisen.

Derzeit wird der Parkplatz nur maximal zu ca. 50% durch die ansässigen Gewerbe und durch die Anwohner ausgelastet.

Demzufolge werden überwiegend die unmittelbar am Gebäudekomplex an der Schulstraße gelegenen Parkplätze auf den dem Plangebiet am weitesten abgewandten Flächen belegt.

Daher kann für das Bebauungsplangebiet Nr. 15 von den für Reine Wohngebiete festgesetzten Immissionsrichtwerten ausgegangen werden.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes sind gemäß Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 10.02.2020/16.03.2020 zum Entwurf von 11-2019 mit Umsetzung der Planung keine Immissionsauswirkungen zu erwarten.

2.4.4 Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes

Der im Plangebiet vorkommende Einzelbaumbestand wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern, wie Stammumfang und Kronendurchmesser, unterlegt.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Stadt Gützkow verfügt über keine Baumschutzsatzung.

Mit der Umsetzung der geplanten Bebauungen ist ein Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Hauptsächlich ergeben sich die Baumfällungen aus planerischen Zwängen im Zuge der Anordnung der Baufelder für die geplanten Baulichkeiten.

Insgesamt sind im Plangeltungsbereich 9 Einzelbäume zu fällen, von denen 7 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Nicht geschützt sind eine Birke (Baum-Nr. 2), die einen geringeren Stammumfang als 100 cm aufweist, sowie ein Obstbaum (Baum- Nr. 4) im Bereich eines ehemaligen Gartens.

Der Ausgleich für die Fällung der gesetzlich geschützten Bäume wurde gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt. Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

In der folgenden Tabelle sind der Baumbestand des Plangebietes mit einer entsprechenden Nummerierung aufgelistet sowie das sich mit den Fällungen ergebende Ersatzerfordernis ausgewiesen.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-Ø in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
1	Sand- Birke	Betula pendula	9	60 / 80	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
2	Sand- Birke	Betula pendula	5	94,2		
3	Sand- Birke	Betula pendula	9	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
4	Kirsche	Prunus spec.	7	110		
5	Silber-Weide	Salix alba	4	188	§ 18 NatSchAG M-V	2 Bäume
6	Silber-Weide	Salix alba	9	314	§ 18 NatSchAG M-V	3 Bäume
7	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens 'glauca'	8	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
8	Vogel- Kirsche	Prunus avium	9	110	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
9	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	9	126	§ 18 NatSchAG M-V	1 Baum
Gesamt:						10 Bäume

Insgesamt sind mit der Fällung von 7 gesetzlich geschützten Bäumen **10 Ersatzpflanzungen** nachzuweisen.

Die grünordnerischen Planungen sehen im Plangeltungsbereich auf den vier Wohngrundstücken die Pflanzung von je drei Einzelbäumen vor, so dass in der Gesamtheit 12 Bäume gepflanzt werden und damit das Ersatzerfordernis ausgeglichen ist.

Entsprechende Festsetzungen zur Anpflanzpflicht sowie zu den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm trifft hierzu der Bebauungsplan.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Gützkow befindet sich gemäß RREP VP in der regionalen Achse (Demmin-Jarmen) - Gützkow - Wolgast, die dem Ausbau der Erschließungs- und Entwicklungsfunktion in diesem Raum dient und eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsstätten, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sowie der Erholungsgebiete gewährleistet.

Durch die Nähe zu den überregionalen Achsen der Bundesstraße 96, der Bundesstraße 111 und der Ostseeautobahn A 20 sind vom Stadtgebiet aus die umliegenden Zentren in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die Große Wallstraße gesichert, die als Anliegerstraße fungiert.

Die Anbindung des Plangebietes an die Große Wallstraße wird über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die Große Wallstraße vorgesehen.

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat mit Stellungnahme vom 23.01.2020 zum Entwurf von 11-2019 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Zum Entwurf von 11-2019 haben das Amt Züssow, Bau- und Grundstücksmanagement, mit Stellungnahme vom 03.02.2020 sowie die Anwohner der Sternbergstraße und der Großen Wallstraße mit Unterschriftssammlung vom 25.02.2020 auf die Beeinträchtigungen durch die Nutzung der Sternbergstraße und der Großen Wallstraße für den An- und Abtransport von (Bau-) Materialien durch große, schwere (Bau-) Fahrzeuge verwiesen und eine alternative Baustellenzu- und -abfahrt gefordert.

Die Stadt hat sich mit den vorgebrachten Bedenken auseinandergesetzt.

Es wurde ein **Verkehrsgutachten** erstellt, welches die bauzeitliche Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 15 von der Pommerschen Straße über die Schulstraße regelt. Der Vorhabenträger hat die Vorgaben des Verkehrsgutachtens einzuhalten, um die aus der Bautätigkeit resultierenden Betroffenheiten der privaten Anlieger so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig eine störungsfreie Baulogistik im Bebauungsplangebiet Nr. 15 zu gewährleisten.

Das Verkehrsgutachten ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger.

Die Stadt Gützkow wird die Einhaltung der getroffenen Regelungen kontrollieren.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Stichstraße mit Wendeanlage angelegt, die als Planstraße bezeichnet wird.

Die Erschließung aller 4 Parzellen hat über die Planstraße zu erfolgen. Um dies sicherzustellen, werden die Flurstücksgrenzen der Parzellen 1 und 4 zur Großen Wallstraße als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wird die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,50 m ausgewiesen, die eine Fahrbahn einschl. Bankettstreifen beinhaltet. Die Ausbaubreite gewährleistet den Begegnungsfall Pkw/Pkw.

Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, wird die Planstraße mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt.

Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wird die geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

Der Vorhabenträger hat über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 hinaus die Herstellung des Straßenkörpers bis zur Anbindung an die Große Wallstraße vorzunehmen. Entsprechende Festlegungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Gehweg, der von der Großen Wallstraße bis zu den westlich des Plangebietes angrenzenden Grünlandflächen verläuft.

Um auch künftig die öffentliche Nutzung des Weges zu sichern, wird dieser als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Die erforderliche Teilungsvermessung für das Flurstück 215/2 ist erfolgt.

Ruhender Verkehr

Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen jeweils im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 2, 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich auf den öffentlichen Grundstücken an der Großen Wallstraße und im Fußgängerbereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen.

Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV dargestellt.

Da auf den geplanten Baugrundstücken, mit Ausnahme des südlichen Randbereiches der Parzelle 3, kein Leitungsbestand vorhanden ist, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Leitungsumverlegungen notwendig.

Die Neuerschließung des Plangebietes soll durch Verlegung der erforderlichen Leitungen innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) erfolgen.

- **Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 17.06.2019 und vom 25.02.2020)

„Im Planungsbereich befinden sich Schmutzwasseranlagen des Zweckverbandes.

Für die Vollständigkeit der dargestellten Anlagen wird keine Gewähr übernommen, der Übergabene Plan darf nur im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben verwendet werden.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist erforderlich, der Zweckverband tritt nicht als Erschließungsträger auf.

Aufgrund der Nähe der geplanten Bebauung des B-Planes zum bestehenden Hauptpumpwerk auf dem Flurstück 211/1 sind Beeinträchtigungen durch Geruch und Lärm möglich.“

Im Städtebaulichen Vertrag ist fixiert, dass der Vorhabenträger mit dem Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste die erforderliche Erschließungsvereinbarung zu treffen hat.

Das Pumpwerk befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes.

Es wird davon ausgegangen, dass bei ordnungsgemäßer Betreibung des Pumpwerkes immissionsseitige Beeinträchtigungen nicht auftreten.

- **Stadtwerke Greifswald**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 17.02.2020/18.02.2020)

„Trinkwasser

Entlang der Großen Wallstraße befinden sich in der öffentlichen Fläche in Betrieb befindliche Trinkwasser-Rohrleitungsbestände, die zu beachten und in ihrer Funktionalität nicht zu beeinträchtigen sind.

Sofern eine Überbauung oder ähnliches erfolgen soll, ist noch im Vorfeld eine technisch geeignete Umverlegung zu beauftragen. Mit Hilfe einer Bestandsauskunft mit örtlicher Einweisung kann die genaue Lage angezeigt werden.

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes Nr. 15 - Wohngebiet an der Großen Wallstraße - gestaltet sich unproblematisch. Die bedarfsgerechte Neuverlegung der Trinkwasserleitung erfolgt in entsprechender Abstimmung mit dem Bauherrn ausgehend von der Großen Wallstraße bis zum jeweiligen Anschlusspunkt.

Dafür sind geeignete Flächen in der Widmung und im Flächenbedarf vorzuhalten. Sollte kein hinreichender Konzessionsraum dafür zur Verfügung stehen, ist noch im Vorfeld der Abschluss von Dienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Greifswald GmbH vorzunehmen.

Die An- und Einbindungsmöglichkeiten an den bereits in der Nähe befindlichen trinkwasserseitigen Anlagenbestand, der sich außerhalb der vorliegenden Bebauungsgrenze befindet, müssen möglich sein.

Die genauen Rahmenbedingungen für die Erschließung sind über einen noch abzuschließenden Erschließungsvertrag festzuschreiben.

Hinweis (Abstände von Baumpflanzungen):

Die Stadtwerke Greifswald GmbH befasst sich zunehmend mit der gegenseitigen Beeinflussung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen und Bäumen.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 sagt bezüglich der Abstände von Baumpflanzungen zu bestehenden Versorgungsleitungen Folgendes aus:

- Abstände über 2,50m → keine Schutzmaßnahmen erforderlich
- Abstände von 1,00 bis 2,50m → in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen."

Der Leitungsbestand befindet sich in der Großen Wallstraße außerhalb des Plangebietes. Überbauungen oder Umverlegungen sind daher nicht erforderlich.

Für die innere Erschließung des Plangebietes steht in der Planstraße ausreichend Bauraum zur Anlage der Trinkwasserleitung zur Verfügung.

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 15 ist festgelegt, dass der Vorhabenträger die entstehenden Planungs- und Baukosten für die Trinkwasserversorgung zu tragen hat.

- **Löschwasserbereitstellung**

Das Amt Züssow, Bürgerdienste, Belange Brandschutz, hat mit Stellungnahme vom 18.02.2020 zum Entwurf von 11-2019 festgestellt, dass „die Löschwasserversorgung für das Plangebiet über das Trinkwassernetz im Stadtgebiet (Hydranten) und den Parkteich abgesichert wird. Die Hydranten im Stadtgebiet sind für die Brandbekämpfung unter Beachtung der technischen Vorschriften zur Löschwasserentnahme (60-90 m³/h) geeignet. Im Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Gützkow und der Wasserwerke Greifswald GmbH als Betreiber des Trinkwassernetzes ist unter § 5 Abs. 4 die Zulässigkeit der Nutzung für Feuerlöschzwecke geregelt.“

Die vorschriftsmäßige Zufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge wird über die Planstraße mit Wendeanlage sichergestellt.

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen ist eine natürliche Versickerung nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) und der privaten Wohngrundstücke ist daher zu sammeln und mittels Regenwasserkanal einem Vorfluter zuzuleiten.

Ausführliche Darlegung sind Punkt 2.4.1 zu entnehmen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 16.07.2019 und vom 06.03.2020)

„Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es keine Einwände.“

In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, erfolgen."

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 15 ist verankert, dass der Vorhabenträger die entstehenden Planungs- und Baukosten für eine ggfs. vorgesehene Erweiterung des Telekommunikationsnetzes zu tragen hat.

- **E.DIS Netz GmbH**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 26.06.2019 und vom 18.02.2020)

„Der vorhandenen Leitungsbestand ist bei der Bauausführung zu beachten und darf nicht über- bzw. unterbaut werden.“

Der Leitungsbestand befindet sich, mit Ausnahme des südlichen Randbereiches der Parzelle 3, innerhalb der öffentlichen Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Versorgungsanlagen.

Die zwei Mittelspannungssysteme an der südlichen Grenze des Planbereiches befinden sich weitestgehend im ausgewiesenen öffentlichen Gehweg auf den Flurstücken 212 und 215/2.

Der Bestand auf Parzelle 3 wird durch Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der E.DIS Netz GmbH gesichert.

Der Schutzbereich für die Mittelspannungssysteme reicht in die geplanten Parzellen 3 und 4. Hier wird der geforderte 2,5 m breite Schutzstreifen als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichnet. (Planzeichen 15.8 der PlanZV)

Im Text (Teil B) wird unter I. „8. *Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)*“ hierzu folgende Erläuterung gegeben:

„Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist jegliche Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung unzulässig.“

Die Teilfläche aus Flurstück 211/2, die als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen ist, soll im Rahmen der Erschließungsplanung vermessen und dem Versorger übertragen werden.

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 15 wird verankert, dass der Vorhabenträger vor Baubeginn eine Kabeleinweisung durchzuführen hat auf deren Grundlage die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Trafostation vermessen und dem Versorger übertragen wird.

Alle entstehenden Planungs- und Baukosten im Zusammenhang mit der elektroseitigen Erschließung des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 25.06.2019 und vom 20.01.2020)

„ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.

Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL (<https://portal.bil-leitungs-auskunft.de>)“

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Auszug aus den Stellungnahmen vom 04.06.2019 und vom 20.01.2020)

„Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Zu beachten sind folgende Sicherheitshinweise:

1. Die Sicherheitsabstände zu unseren Versorgungsleitungen sind einzuhalten. Bei Parallelverlegung: 0,4 m; bei Kreuzungen: 0,2 m. Die Überdeckung der Leitung darf nicht verändert werden.
2. Bei Näherungen unter 0,5 m zu unseren Gasleitungen ist nur Handschachtung zulässig.
3. Werden bei Erdarbeiten Gasversorgungsleitungen beschädigt bzw. wird ausströmendes Gas bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unsere Betriebsstelle zu benachrichtigen.“

Gemäß dem mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsplan befinden sich die Anlagen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH außerhalb des Plangebietes entlang der Großen Wallstraße.

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 15 ist verankert, dass der Vorhabenträger die entstehenden Planungs- und Baukosten für eine ggfs. vorgesehene Erweiterung des Gasversorgungsnetzes zu tragen hat.

- **GASCADE Gastransport GmbH**
(Stellungnahme vom 23.01.2020)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH sowie der von ihr beauftragten Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.

- **50Hertz Transmission GmbH**
(Stellungnahme vom 30.01.2020)

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die Entsorgungsfahrzeuge können das Plangebiet unbehindert befahren, da die Wendeanlage ausreichend dimensioniert ist.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter müssen auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 anzulegen.

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 15 ist verankert, dass der Vorhabenträger alle entstehenden Planungs- und Baukosten der Erschließung des Plangebietes zu tragen hat.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich		4.355 m²
davon		
- private Grundstücksflächen		3.356 m²
davon		
- Parzelle 1	946 m ²	
- Parzelle 2	957 m ²	
- Parzelle 3	717 m ²	
- Parzelle 4	736 m ²	
- öffentliche Verkehrsflächen		747 m²
davon		
- Planstraße	609 m ²	
- Gehweg	138 m ³	
- Flächen für Trafostation und Abwasserpumpwerk		206 m²
- Gewässer II. Ordnung Swinow-14		46 m²

5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 13.02.2020)

„Der Bebauungsplan Nr. 15 berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 02.03.2020)

„1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:

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 weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

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).“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Auszug Stellungnahme vom 16.01.2020)

„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 erhalten Sie **gebührenpflichtig** beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurden keine Hinweise vorgebracht.

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftsersuchen zu beantragen. Eine entsprechende Verpflichtung wurde im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger fixiert.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahme vom 03.03.2020)

Die aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretenden Belange der **Abteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Abfallrecht** werden durch die Planung nicht berührt.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund

(Auszug Stellungnahme vom 31.01.2020)

„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Standort Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

1. Pflichten des Bauherren 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 der baulichen Anlage 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 (Gartenhäuser u.ä.) möchte ich sie darauf aufmerksam machen, 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 gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstimmungen zur Planungsanzeige vom 05.04.2019 und vom 10.02.2020/16.03.2020 zum Entwurf von 11-2019)

• Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.“

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

Diese 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 den Bauarbeiten anfallende 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.“

- **Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) 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 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten."

Die Auflagen sind durch den Vorhabenträger und die künftigen Bauherrn einzuhalten.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

Weiterhin sind folgende Hinweise zu beachten:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

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."

Gützkow im Mai 2020

Die Bürgermeisterin

