

Aufgestellt durch:
Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heiligenstadt

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11
"Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der
Mühlenbergstraße"

in 17440 Lütow / OT Neuendorf

Fassung vom 03.11. 2016

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSSTAND	2
2	KARTENGRUNDLAGE	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
5	BESTANDSBESCHREIBUNG	4
6	PLANUNGSZIELE	5
7	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	5
7.1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
7.2	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
7.3	IMMISSIONEN	7
7.4	VER- UND ENTSORGUNG	8
8	HINWEISE	8

1 Verfahrensstand

Der zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Demnach kann „ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) [...] im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) Bedingung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO. (§ 13a Abs. 1 Satz 2) Diese Bedingung wird im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Da die Grundfläche im Bebauungsplangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, gelten Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Demnach ist eine Umweltprüfung nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Zur Klärung des zu wählenden Bauleitplanverfahrens fanden im März und April des Jahres 2015 Abstimmungen zwischen der Gemeinde Lütow und dem Landkreis Vorpommern-Greifswald statt. Nach einem im Rahmen dieser Abstimmungen durchgeführten Ortstermin, nahm die Leitung des Sachgebietes Bauleitplanung/Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald wie folgt Stellung:

„Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach 13a BauGB liegen nur dann vor, wenn mit Ausnahme der Zufahrt eine Bebauung des Flurstückes 91 nicht zugelassen wird.“ (Anlage 1 - Vorabstimmungen mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald)

In der Sitzung des Bauausschusses am 03.11.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow geprüft, beraten und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung empfohlen.

Unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" nach § 13a BauGB für die Gemeinde Lütow / OT Neuendorf. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist am im Amtsboten des Amtes am Peenestrom erfolgt.

2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde das Automatische Liegenschaftskataster (ALK) vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen sowie Luftbildausschnitte verwendet.

3 Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow sind aus dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung, dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V), dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010) und dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Änderung, Stand 07.06.2006) entwickelt, der sich im Parallelverfahren in Neuaufstellung befindet (Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow vom 14.03.2016).

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Laut Punkt 4.6 LEP M-V ist der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die Sicherung der Funktion des Tourismus besonderes Gewicht beigemessen werden muss (Punkt 4.6 (4) LEP M-V). In den betreffenden Vorbehaltsgebieten sind vor allem Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung, zur Saisonverlängerung und zur Erweiterung des touristischen Angebots und der Infrastruktur vorzusehen (Punkt 4.6 (5) LEP M-V). Um bei diesen Maßnahmen die Raumverträglichkeit zu gewährleisten sind größere Beherbergungsanlagen im Zusammenhang mit Ortslagen und auf Konversionsflächen zu entwickeln (Punkt 4.6 (7) LEP M-V).

Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2010) ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und als Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist dem Erhalt und der Sicherung der Funktion als Landwirtschaftsraum eine besondere Bedeutung beizumessen. Laut Punkt 3.1.3 (5) RREP 2010 zählen die am Achterwasser und am Haff gelegenen Gemeinden der Insel Usedom zu den Tourismusentwicklungsräumen. Zu diesen zählt auch die Gemeinde Lütow in der sich der betroffene Bebauungsplan befindet. Diese Entwicklungsräume stellen nach Punkt 3.1.3 (6) RREP 2010 eine Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen dar, in diesem Fall zum Schwerpunktraum der Gemeinden an der Außenküste der Insel Usedom. In diesen soll der Ausbau der Beherbergungsgewerbe möglichst an die touristische Infrastruktur angebunden werden. Es soll ein differenziertes Angebot entstehen in dem sich die Funktionen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst und Kultur gegenseitig ergänzen. (Punkt 3.1.3 (8) RREP 2010) Nach Punkt 3.1.3 (11) RREP 2010 sollen Schlösser sowie Guts- und Herrenhäuser nach Möglichkeit wieder für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden.

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt die rechtskräftige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 der Gemeinde Lütow. Diese wurde durch öffentlichen Aushang vom 19.05.2006 bis zum 06.06.2006 bekannt gemacht und ist mit Ablauf des Bekanntmachungszeitraumes am 07.06.2006 in Kraft getreten. Darin sind die betreffenden Flächen als "Wohnbauflächen" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans in Neuauflage, die Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 11 werden anteilig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet zur Ferienwohnungsnutzung ausgewiesen (§ 10 Abs. 4 BauNVO).

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird aus der aktuell rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow entwickelt. Für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind Wohnbauflächen ausgewiesen (§ 1 Abs. Nr. 1 BauNVO). Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Flurstücke der Gemarkung Neuendorf W, Flur 12.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Flurstücke vollständig: 97/1, 97/9, 97/10, 97/11, 91/3 sowie anteilig das Flurstück 92.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow umfasst eine Fläche von ca. 17.000 m².

5 Bestandsbeschreibung

Ortslage Neuendorf

Die Ortslage Neuendorf, in welcher sich der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet, liegt mittig in der Gemeinde Lütow und ist vorrangig von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Angebunden ist der Ortsteil an die anderen Ortsteile Lütow und Netzelkow. Über die VG 29 ist in 5 km Entfernung der Ort Zinnowitz, welcher als Tourismusschwerpunktraum im RREP 2010 gilt, zu erreichen. Das Mittelzentrum Wolgast liegt 14 km entfernt. Der Gebäudebestand der Ortslage ist durch die historische Entwicklung der Halbinsel Gnitz geprägt. Das im Ort gelegene denkmalgeschützte Gutshaus wurde bis zum Ende des 2. Weltkrieges von der Familie von Lepel bewohnt und dann durch die Rote Armee stark beschädigt. Durch umfassende Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren wurde der Gutsanlagenbestand wieder instand gesetzt und trägt zu einem positiven Erscheinungsbild und zur Aufwertung des Ortsteils bei. Der Gebäudebestand befindet sich in privatem Besitz und wird für Dauerwohnungen und das Beherbergungsgewerbe genutzt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage Neuendorf und grenzt im Nordwesten an die Mühlenbergstraße. Im restlichen Bereich wird der Geltungsbereich von den vorhandenen Siedlungsstrukturen eingefasst. Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zum "Neuen Gutshaus" (Neue Straße 5), einem ehemaligen Rinderstall des Gutes Neuendorf, welches zum Beherbergungsgewerbe der sanierten Gutsanlage gehört. Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Versorgungsnebengebäude des "Neuen Gutshauses". Das Gebiet wird von einem Gewässer 2. Ordnung geteilt. Östlich und nordwestlich dieses Grabens befanden sich mehrere Wohn- und Nebengebäude sowie großflächige Versiegelungsflächen in einem stark schadhaften Zustand. (siehe Anlage 2 - Lageplan und Fotodokumentation des Abrisses) Diese wurden mit Antrag vom 27.06.2014 und Genehmigung vom 02.02.2015 abgebrochen um die Flächen wieder nutzbar zu machen (Anlage 3 - Antrag und Genehmigung. Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich 11 zu erhaltende Bäume und eine Straßenverkehrsfläche in privater Nutzung.

Die gesamte umgebende Ortsstruktur ist von einer offenen Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Dauerwohnungen und Ferienwohnungsnutzung geprägt.

6 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und drei Sondergebieten mit Ferienwohnungsnutzung nach § 10 (4) BauNVO, die der Erweiterung der historischen Gutsanlage Neuendorf dienen sollen. Der aktuell von Innenbereichsflächen umgebene Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, welcher selbst dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet ist (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lütow – Ortsteil Neuendorf, Stand 07/2005), soll somit neu bebaut werden können. Damit verbunden soll der ansässige Gewerbebetrieb des Beherbergungsgewerbes "Gutshaus Neuendorf" erweitert werden. Dieses Ziel verfolgt die Grundsätze des LEP M-V und des RREP 2010, da in diesen Planungsgrundlagen das Gebiet einerseits als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt ist und andererseits auf einen Punkt des RREP 2010, die Wiedernutzbarmachung von Gutsanlagen für touristische Funktionen (Punkt 3.1.3 (11)), hingewirkt wird.

Es werden großzügige Grün- und Wasserflächen festgesetzt, welche neben der Erfüllung der Qualitätsverbesserungen und der Saisonverlängerung für das Beherbergungsgewerbe auch eine Verbesserung für die lokale Flora und Fauna darstellt. Des Weiteren werden die Neuanpflanzung bzw. der Erhalt von 32 Laubbäumen, davon 22 Sommerlinden und 10 Hochstamm Obstbäumen (Birnen) festgesetzt.

Um die Erschließung der betroffenen Flurstücke, welche sich in Privatbesitz befinden, ermöglichen zu können, wird dem Eigentümer des Flurstückes 97/9 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Gewässers 2. Ordnung auf dem Flurstück 92, welches sich im Eigentum der Gemeinde Lütow befindet, eingeräumt. Ebenso wird dem Eigentümer des Flurstückes 97/4, welches sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches befindet, vom Eigentümer des Flurstückes 91/3 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

7 Begründung der textlichen Festsetzungen

Für die Gemeinde Lütow ist die Sicherung des Tourismusstandortes, sowie deren Verbesserung und Erweiterung von zentraler Bedeutung. Durch die Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet und drei Sondergebieten kann der Ortsteil Neuendorf einen entscheidenden Anteil zur Stärkung der Gemeinde Lütow beitragen.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Baugrenzen, Gestaltungsvorschriften, Grünordnerische Festsetzungen sowie den Immissionsschutz.

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
-

1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Die Schaffung von Räumen für die freien Berufe trägt zur vielfältigen Nutzung und zur wirtschaftlichen Stärkung des Ortes bei.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Für Wohnbauflächen sind Nebenanlagen für die Versorgung und Infrastruktur erforderlich.

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, können zur Ausgewogenheit der Flächennutzung beitragen und das Gebiet durch die Schaffung von Arbeitsplätzen stärken.

- Anlagen für Verwaltungen

Anlagen für Verwaltungen können zur Ausgewogenheit der Flächennutzung beitragen und das Gebiet durch die Schaffung von Arbeitsplätzen stärken.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Ausweisung von Flächen für Ferienhäuser mit Ferienwohnungsnutzung erfolgt im Geltungsbereich ausschließlich in den Sondergebieten.

- Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich aufgrund der Störung der Gartenbaufahrzeuge nicht erwünscht.

- Tankstellen

Tankstellen sind im Geltungsbereich auf Grund von Immissionen und der potentiellen Risiken durch Kohlenwasserstoffe nicht erwünscht.

2. Im Geltungsbereich werden 3 Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO festgesetzt

2.1 Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit einer oder mehreren Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen

- die Hauptnutzung ergänzende Anlagen wie Verwaltungen, Stellplätze, Nebengebäude und -anlagen, Gastronomie, Nutzgärten, Anlagen für Kleintierhaltung, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Grün- und Freiflächen

2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Die Schaffung von Räumen für die freien Berufe trägt zur vielfältigen Nutzung und zur wirtschaftlichen Stärkung des Ortes bei.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Für die Ferienwohnungen sind Nebenanlagen für die Versorgung und Infrastruktur erforderlich.

2.3 Nicht zulässig sind:

- Dauerwohnungen

Die Ausweisung von Dauerwohnungen erfolgt im Geltungsbereich ausschließlich im Allgemeinen Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Geltungsbereich ein Wert von 0,4 festgelegt. Die Festsetzung der GRZ entspricht dem zulässigen Wert gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und für Ferienhausgebiete. Nach § 19 BauNVO darf die GRZ um maximal 50 % überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO wie folgt festgesetzt:

WA, SO FeWo 1, 2	I-II
SO FeWo 3	I.

Die maximale Traufhöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

WA, SO FeWo 3	4,5 m über OK Gelände
SO FeWo 1, 2	5,5 m über OK Gelände.

Die maximale Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

WA, SO FeWo 3	9,0 m über OK Gelände
SO FeWo 1, 2	12,0 m über OK Gelände.

Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb dieser Baugrenzen ist eine Bebauung der Baufelder möglich. Im gesamten Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebiets und der Sondergebiete 1 - 3 wird eine offene Bauweise festgelegt.

Gestaltungsvorschriften

In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1 - 3 sind die folgenden Dachformen zulässig:

- SD (Satteldach)
 - WD (Walmdach)
 - KWD (Krüppelwalmdach)
 - MD (Mansarddach)
-

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1-3 sind 60% der Flächen unversiegelt zu belassen. Eine Unterschreitung dieses Wertes bis auf 40 % ist zulässig.

Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

Die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt einer Ortsbild prägenden Allee mit 22 Bäumen 1. Ordnung (Sommerlinde, Tilia platyphyllos) und 20 Obstbaum Hochstämmen (Birnen) wird festgesetzt.

7.3 Immissionen

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) sicherzustellen.

Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau werden im Beiblatt zur DIN 18005 genannt. Es werden in der DIN nur Orientierungswerte genannt, die keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte darstellen. Im Einzelfall bedürfen die Werte einer Abwägung und haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen.

Die DIN 18005 ermöglicht einen tolerierbaren Überschreitungsspielraum, der situationsbedingt bei 5 dB liegen darf. Schallschutz in Wohngebieten ist eine erforderliche Abwägung und wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. In bestimmten Fällen, ist eine entsprechende Zurückstellung des Schallschutzes möglich. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine Zurückstellung aber nur in Verbindung mit der planungsrechtlichen Festlegung von geeigneten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.¹ Nebenanlagen sollten bei einer offenen Bauweise so angeordnet werden, dass Lücken geschlossen werden können (Schallschutz durch Gebäude). Anfallender Baulärm ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

7.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der Flächen an die Ver- und Entsorgung wird durch den Eigentümer der Flurstücke im Geltungsbereich (ausgenommen Flurstück 92, Eigentümer Gemeinde Lütow) gewährleistet. Anschlusspunkte für die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und die Telekabelversorgung befinden sich in angrenzenden Flurstücken, die ebenfalls im Besitz des Eigentümers der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgungsleitungen.

Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob diese Anschlüsse in ihrer Dimensionierung und Leistung für das Gebiet ausreichend sind oder ob neue zusätzliche Grundstücksanschlüsse herzustellen sind.

Der Lageplan der Bestandsleitungen ist dieser Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Für die Entsorgung des Abwassers und die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom verantwortlich. Der aktuelle Leitungsbestand wurde eingeholt und in der Anlage 4 dargestellt.

¹ TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven BU13 14.08.2015

Für die Stromversorgung ist die E.DIS AG verantwortlich. Der aktuelle Leitungsbestand wurde eingeholt und in der Anlage 4 dargestellt.

Für die Versorgung im Bereich Telekommunikation ist die Telekom Deutschland GmbH verantwortlich.

Ein Erdgasnetz ist in der Gemarkung der Gemeinde Lütow nicht vorhanden.

8 Hinweise

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 DSchG M-V und keine Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 5 DSchG M-V. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 DSchG M-V Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

Geodätische Festpunkte

Falls sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geodätische Festpunkte befinden, sind diese nach § 26 GeoVermG M-V besonders zu schützen.

Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist dies unmittelbar der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

Das Versetzen von geodätischen Festpunkten ist untersagt.

Immissionsschutz

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind die für Allgemeine Wohngebiete gültigen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

Verfasser:
Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heiligenstadt

Aufgestellt am 03.11. 2016

Anlage 1 - Vorabstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Planverfahren nach § 13b BauGB.

Anlage 2 - Lageplan und Fotodokumentation des Abrisses

Anlage 3 - Antrag und Genehmigung zur Beseitigung von baulichen Anlagen

Anlage 4 - Leitungsbestandsplan

Anlage 1

Vorabstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Planverfahren nach
§ 13b BauGB

Anlage 2

Lageplan und Fotodokumentation des Abrisses

.

Anlage 3

Antrag und Genehmigung zur Beseitigung von baulichen Anlagen

Anlage 4
Leitungsbestandsplan