

**Stadt Loitz**  
**- Die Bürgermeisterin -**

**4. Entwurf**  
**Bebauungsplan Nr. 15**  
**„Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“**  
**der Stadt Loitz**

**Begründung**  
**Teil - I (allgemeiner Text)**

Stand: 06. Januar 2022

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz  
Mühlenteich 7  
17109 Demmin  
Tel. 03998/ 222047  
Mail: [info@ib-teetz.de](mailto:info@ib-teetz.de)

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
1.1	Erfordernis der Planung .....	2
1.2	Ziel der Planung .....	2
2	Städtebauliches Erfordernis .....	3
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
4	Planungsrechtliche Situation .....	4
4.1	Grundlagen .....	4
4.2	Übergeordnete Vorgaben .....	5
4.2.1	<i>Bodenschutz/Altlasten</i> .....	5
4.2.2	<i>Hochwasserschutz</i> .....	5
4.2.3	<i>Denkmalschutz</i> .....	6
4.3	Städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	6
4.3.1	<i>Flächennutzungsplan</i> .....	6
4.3.2	<i>Landschaftsplan</i> .....	6
5	Bestandsituation .....	6
5.1	Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung .....	6
5.2	Verkehrerschließung .....	7
5.3	Ver- und Entsorgung .....	7
5.3.1	<i>Trinkwasserversorgung</i> .....	7
5.3.2	<i>Löschwasser/ Brandschutz</i> .....	7
5.3.3	<i>Abwasserbeseitigung</i> .....	8
5.3.4	<i>Niederschlagswasserbeseitigung</i> .....	8
5.3.5	<i>Umgang mit wassergefährlichen Stoffen</i> .....	8
5.3.6	<i>Energieversorgung</i> .....	8
5.3.7	<i>Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft</i> .....	9
6	Hinweise von Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB .....	9
6.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald .....	9
6.1.2	<i>SB Bodendenkmalpflege</i> .....	9
6.2	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege .....	9
6.3	Landesamt für Innere Verwaltung .....	10
6.4	Landesamt für zentrale Aufgaben u. Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz .....	11
6.5	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	11
6.6	e.dis Netz AG .....	11

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Erfordernis der Planung**

Im Nordwesten der Stadt Loitz befinden sich am Stadtrand Flurstücke im derzeitigen Außenbereich, für die ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt wurde. Nach Angaben des Antragstellers ist eine Nutzung der Flurstücke für die Errichtung von zwei Familienhäusern mit anliegenden Nutzgärten sowie von Unterkünften und Stallungen für erkrankte Pferde beabsichtigt.

Die Stadt Loitz verfügt seit Februar 2012 über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes des Stadtgebietes Loitz. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit und der erforderlichen Anstoßwirkung wird eine 2. Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für eine angemessene Entwicklung an der Stadtrandlage der Stadt Loitz ist es erforderlich, eine sorgfältige Planung vorzunehmen um das Stadtbild zu sichern und gut in die landschaftlich sensible Umgebung zu integrieren.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ der Stadt Loitz im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### **1.2 Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ der Stadt Loitz verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Klimaschutzes sowie des Landschaftsbildes, das Planungsgebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung“ (SO<sub>Wo+Pferd</sub>) nach § 11 der BauNVO festzusetzen. Zulässig sind Wohngebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der medizinisch stationären Pferdebetreuung und -behandlung, Nebenanlagen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Wohnen“ sowie Anlagen zur Hobby- und Tierhaltung bis zu 12 Großvieheinheiten.

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und ein geringer Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dargestellt. Im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung sollen die Flächen in eine Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen und medizinisch Stationäre Pferdebetreuung“ umgewandelt werden.

Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung verfolgt die Stadt Loitz das Ziel der Ausbildung eines qualitätsvollen Stadtrandes mit der Sicherung wichtiger Grünstrukturen.

Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Stadtbildes soll sich die bauliche Nutzung grundsätzlich auf die bestehende Bauweise (Einfamilienhäuser) beschränken und die Baudichte nur geringfügig ausweiten. Dabei sind grundsätzlich alle Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung zu berücksichtigen.

## **2 Städtebauliches Erfordernis**

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weideflächen. Ein geringer Teil wurde als Hausgärten genutzt, deren intensive Nutzung jedoch in den letzten Jahren stark zurückgehend ist.

Die Familie Schepull und die Stadt Loitz sind Eigentümer der Flurstücke im Plangebiet. Die Familie Schepull betreibt im Stadtgebiet der Stadt Loitz eine Tierärztliche Praxis und beabsichtigt im Plangebiet Unterkünfte und Stallungen für stationär zu pflegende Pferde einzurichten.

Dabei ist es grundsätzlich geplant, die ambulanten Untersuchungen und Behandlungen von Pferden in der Praxis im Stadtgebiet zu stärken. Lediglich die sich aus der Behandlung ergebende stationäre Unterbringung der Pferde soll im Plangebiet ermöglicht werden. So sind hier Unterkünfte und Stallanlagen für 4 - 8 Pferde und für den Heilungs- und Genesungsprozess ausreichende und weitläufige Bewegungs- und Genesungsflächen geplant.

Diese geplante Nutzungsart grenzt sich hinsichtlich ihrer Störungsintensität und Störungsempfindlichkeit von denen im Innenbereich der Stadt Loitz ausgewiesenen Flächen, insbesondere den Wohnbauflächen und auch den Gewerbeflächen deutlich ab. Gleichzeitig entsteht auch für die zu erwartende Anzahl behandelnder Tiere eine entsprechende Größe an Bewegungs- und Genesungsflächen, die ohne zusätzliche Inanspruchnahme von zusammenhängenden Flächen nicht möglich ist. Diese benötigten Flächen stehen der Stadt Loitz nur im Vorhabenstandort zur Verfügung.

Mit der Ansiedlung der geplanten Außenstelle werden nachhaltig der Standort und der Betrieb der Tierarztpraxis in der Stadt Loitz gesichert und gestärkt. Das dadurch erweiterte Angebot der medizinisch stationären Pferdebetreuung stellt derzeit ein Alleinstellungsmerkmal der Praxis von Herrn Schepull in Vorpommern dar. Langfristig werden hier qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen. Somit verbessert das Vorhaben auch weiter das wirtschaftliche Potential der Stadt Loitz und stärkt die Beziehungen zwischen der Stadt Loitz und den umliegenden Ortsteilen.

Das auszuweisende Sonstige Sondergebiet zeichnet sich dadurch aus, dass es gerade keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung hat.

Das Vorhaben verbessert somit auch weiter das wirtschaftliche Potential der Stadt Loitz und stärkt die Beziehungen zwischen der Stadt Loitz und den umliegenden Ortsteilen.

### 3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde:	Loitz, Stadt
	Gemarkung:	133745/Loitz
Plangeltungsbereich:	Flur:	17
	Flurstücke:	18/1, 20 und 21
	Gemarkung:	133745/Loitz

Das Plangebiet gehört zur Stadt Loitz, Landkreis Vorpommern-Greifswald, Planungsregion Vorpommern und liegt ca. 25,0 km südwestlich der Hansestadt Greifswald.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,67 ha und wird wie folgt begrenzt:

- |         |  |
|---------|--|
| Norden: | südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 14/2 und 14/5 in der Flur 17, Verlängerung der Flurstücksgrenze der Flurstücke 14/2 und 14/5 (Gartenanlage Drosedower Straße) sowie der südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 17/12, 18/3 und 50/2, |
| Osten:  | westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 5/3, 5/4 und 5/7,  |
| Süden:  | südliche Flurstücksgrenze Flurstück 21 (unbefestigter Weg),  |
| Westen: | östliche Flurstücksgrenze Flurstückes 13.  |

Als Planungsgrundlage diente der derzeit gültige Flächennutzungsplan auf TOP-Kartengrundlage und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Grundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## 4.2 Übergeordnete Vorgaben

### *Bodenschutz/Altlasten*

Sofern während der Bauarbeiten Anzeichen für bisher noch unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten etc. auftreten, sind die entsprechenden bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung von ggf. belastetem Bodenaushub nach § 11 KrW-/AbfG verpflichtet und unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Gleiches trifft auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr zu. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG in Verbindung mit § 2 AbfBodSchZV vom zuständigen StALU anzuordnen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders gedrungen.

Besondere Beachtung gilt der Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG sowie dem im § 1a Abs. 2 des BauGB verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sofern im Zuge der künftigen Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig gemäß §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes.

### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Peene (Gewässer 1. Ordnung).

In der Peene können neben den Hochwasserständen durch extreme Witterungserscheinungen im Einzugsgebiet auch erhöhte Wasserstände infolge Sturmhochwasser in der Ostsee und Rückstau über Peenestrom bzw. Haff und Peene auftreten. Der Bemessungshochwasserstand beträgt für den Bereich der Peene in Loitz 2,10 m ü. NHN.

Bei Errichtung baulicher Anlagen in überflutungsgefährdeten Bereichen sind bei Wohn- und Beherbergungsbebauung geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser vorzusehen. Ein Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber dem Bemessungshochwasserstand ist dazu notwendig.

### *Denkmalschutz*

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Falls während der Erdarbeiten dennoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tag treten, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern Greifswald benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

## **4.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

### *Flächennutzungsplan*

Die Stadt Loitz verfügt über einen mit dem Schreiben des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.01.2012 in Teilen genehmigten und seit dem 27.02.2012 wirksamen Flächennutzungsplan.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Das Plangebiet zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung“ (SOWo+Pferd) ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan mit der 2. Änderung für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechend §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan angepasst.

### *Landschaftsplan*

Für das Stadtgebiet besteht kein Landschaftsplan.

## **5 Bestandsituation**

### **5.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Die geodätischen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche liegen im gesamten Geltungsbereich zwischen ca. 1,5 bis ca. 3,0 m ü. NHN.

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weideflächen. Ein geringer Teil wurde als Hausgärten genutzt, deren intensive Nutzung jedoch in den letzten Jahren stark zurückgehend ist.

## 5.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den süd-östlichen Teil der Drosedower Straße und weiter über den unbefestigten Weg bis ins Plangebiet. Die Drosedower Straße und der Weg stehen im Eigentum der Stadt Loitz und sind öffentlich gewidmet. Eine verkehrsrechtliche Einschränkung besteht für diese Zufahrt nicht.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine direkte Anbindung der Grundstücke an den unbefestigten Weg an der südlichen Grenze des Plangebietes. Dieser vorhandene Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Diese öffentliche Verkehrsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ausgewiesen.

Der Querschnitt der verkehrlichen Erschließung wird mit einer Breite, einschließlich der Bankette und Seitenstreifen, von insgesamt 4,50 m festgesetzt. Diese Breite erlaubt gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) einen Begegnungsfall PKW/ Radfahrer. Für einen möglichen Begegnungsfall PKW/ PKW und LKW/ PKW sind Ausweichstellen am Anfang und am Ende der Verkehrsanlage mit einer Breite bis zu 6,00 m geplant. Die Ausweiche am Ende kann auch als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge u.ä. genutzt werden.

Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist ausschließlich mit der Nutzung der Einfamilienhäuser und der tierärztlichen Betreuung der stationär zu behandelnden Pferde zu rechnen. Daraus wird eine Zunahme von ca. 40 Kfz/ 24 h während der Tageszeit errechnet mit durchschnittlich maximal 5 Fahrzeugen pro Stunde. In der Nacht entsteht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit durch periphere Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsträger erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt vorrangig über den vorhandenen öffentlichen Weg an der östlichen Vorhabengrenze.

### *Trinkwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadt Loitz. Das Trinkwasserangebot in der Stadt Loitz ist dazu ausreichend und in guter Qualität. Für die Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erforderlich. Dazu wurde zwischen dem Vorhabensträger und dem Betreiber des Wasserversorgungsnetzes, den Stadtwerken Loitz GmbH, eine Vereinbarung über die Erschließung der Grundstücke mit Trinkwasser abgeschlossen.

### *Löschwasser/ Brandschutz*

Die Löschwasserversorgung ist derzeit für den Grundschutz nicht gewährleistet. Für die Ver-



und Entsorgung wurde zwischen dem Vorhabensträger und den Stadtwerken Loitz GmbH eine Vereinbarung über die Erschließung der Grundstücke abgeschlossen. In dieser Vereinbarung wird die Herstellung einer Löschwasserentnahmestelle aus dem öffentlichen Wassernetz verbindlich geregelt.

Damit wird der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt. Gemäß DVGW, W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beträgt der Löschwasserbedarf 48 m<sup>3</sup>/h und steht in der Regel für 2 Stunden zur Verfügung.

#### *Abwasserbeseitigung*

Das Flurstück 18/1 wird abwasserseitig an die am Plangebiet anliegende öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Dazu wurde zwischen dem Vorhabensträger und dem Betreiber der Schmutzwasserkanalisation, den Stadtwerken Loitz GmbH, eine Vereinbarung über die Erschließung der Grundstücke mit Trinkwasser abgeschlossen. Für das Flurstück 20 wurde durch die Stadt Loitz ein Antrag auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 40 Landeswassergesetz MV beim Landkreis Vorpommern-Greifswald gestellt. Auf diesem Flurstück wird das Abwasser durch Kleinkläranlagen gereinigt.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind aufgrund der bisherigen Nutzung und Bodenbeschaffenheit nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flurstücken zur Versickerung zu bringen. Das auf der Verkehrsfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird in die seitliche Mulde abgeleitet und verdunstet bzw. versickert vor Ort.

Für die Versickerungsanlagen ist ein Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß dem Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Dazu ist eine hydraulische Berechnung der Versickerungsanlage nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 den Antragsunterlagen beizufügen.

#### *Umgang mit wassergefährlichen Stoffen*

Für die im Zusammenhang mit der Tierhaltung errichteten Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (JGS-Anlagen) sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 und 2, § 51 und der Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (AwSV) einzuhalten.

#### *Energieversorgung*

Die Energieversorgung erfolgt gemäß dem Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz-EnWG) § 36 als Grundversorgung aus dem öffentlichen Energieversorgungsnetz der Stadt Loitz. Für den Anschluss der Neukunden wird das vorhandene Nieder- und Mittelspannungsnetz durch den Energieversorger entsprechend dem konkreten Bedarf ausgebaut bzw. erweitert.

### *Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft*

Die Stadt Loitz ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß der gültigen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Greifswald und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

## **6 Hinweise von Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben einzelne, von der Planänderung betroffene Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange (z.B. Versorgungsträger) die Möglichkeit erhalten, Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu formulieren. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken bei der Relevanz werden durch die Stadtvertretung die entsprechenden Hinweise in der Begründung zur Satzung zu verankert.

### **6.1 Landkreis Vorpommern-Greifswald**

#### *6.1.1 SB Bauleitplanung*

Vom Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauleitplanung ist darauf verwiesen worden, dass alle in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen in der Planzeichenerklärung aufzuführen und zu erklären sind.

Der Bebauungsplan Nr. 15 wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird jedoch im Parallelverfahren geändert (2. Änderung).

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigenden Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

#### *6.1.2 SB Bodendenkmalpflege*

Von der Bodendenkmalpflege wird darauf verwiesen, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, -Archäologie und Denkmalpflege- Domhof 4/5, 19055 Schwerin, als Träger öffentlicher Belange erforderlich ist.

### **6.2 Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege**

Im Rahmen der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege wird ausgeführt, dass die Belange des Denkmalschutzes mit folgender Formulierung aufgenommen werden:

*Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

Dieser Hinweis wurde auf Grund der Relevanz im Planwerk der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls verankert.

### **6.3 Landesamt für Innere Verwaltung**

Vom Landesamt für innere Verwaltung ist darauf verwiesen worden, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden. Für weitere Planungen sind dennoch Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte enthalten.

Wichtige Auszüge für weitere Planungen aus dem Merkblatt:

*Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V).*

*Danach ist folgendes zu beachten:*

*Eigentümer und Nutzungsberechtigte (Pächter, Erdbauberechtigte u.ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z.B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen oder ähnliche Hilfsmittel über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.*

*Maßnahmen, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen. Dieses gilt z.B., wenn Teile des Gebäudes, an ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.*

*Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen Schutzflächen umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d.h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.*

#### **6.4 Landesamt für zentrale Aufgaben u. Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz**

Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Bei weiteren Planungen sollten konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung für die Plangebietsfläche gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK eingeholt werden.

#### **6.5 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Durch den regionalen Versorgungsträger wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf verwiesen, dass im Geltungsbereich keine Versorgungsanlagen der Telekom vorhanden sind, aber in der Begründung der Hinweis

*Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

aufgenommen wird.

#### **6.6 e.dis Netz AG**

Durch den regionalen Versorgungsträger wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf verwiesen, dass im Geltungsbereich keine Versorgungsanlagen der e.dis Netz AG vorhanden sind, aber in der Begründung der Hinweis

*Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der edis Netz AG in Verbindung. Sie erhalten dann die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand.*