

Stadt Loitz
- Die Bürgermeisterin -

3. Entwurf
2. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Loitz

Begründung
Teil - I Allgemeiner Text

Stand: 19. April 2021

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

Inhaltsverzeichnis:		Seite
1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Bisherige Zielstellung	2
4	Übergeordnete und örtliche Planungen	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplan	5
5	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	5
6	Erfordernis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
7	Neue Zielstellung	6
8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten, Alternativenprüfung	7
9	Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
9.1.	Ver- und Entsorgung	9
9.2.	Verkehrsbelastung	9
10	Sonstige Fachplanungen	9
10.1.	Schutzgebiete	9
10.2.	Denkmalschutz/ Bodendenkmale	9
10.3.	Hochwasserschutz	10
10.4.	Altlasten	10
10.5.	Kampfmittel	10
11	Flächenbilanz	11

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt Loitz die im Bebauungsplan Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ vorgesehene Art der baulichen Nutzung des Gebietes südlich der Drosedower Straße städtebaulich vorzubereiten.

Um die geänderte Nutzung auch auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung umsetzen zu können, soll im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Darstellung des Flächennutzungsplanes den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ der Stadt Loitz angepasst werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Loitz und umfasst im Wesentlichen für die Landwirtschaft und teilweise als Kleingarten genutzte Flächen entlang des unbefestigten öffentlichen Weges südlich der Drosedower Straße.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Loitz Flur 17, umfasst eine Fläche von ca. 3,14 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 (Wirtschaftsweg),
- Westen: östliche Flurstücksgrenze Flurstückes 13.

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

3 Bisherige Zielstellung

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.

Das Plangebiet ist bisher als private Grünfläche, hier Hausgarten gemäß § 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB und als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 9, Nr. 9 BauGB dargestellt und beruht auf einer Planung, die 2011 erarbeitet wurde.

Die Stadtvertretung der Stadt Loitz hat am 08.10.2015 und am 15.12.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ und am 02.11.2017 den Beschluss über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Loitz in jeweils öffentlicher Stadtvertreterversammlung gefasst. Ziel des Bebauungsplanes war es seinerzeit, für das Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung gemischter Bauflächen zu schaffen.

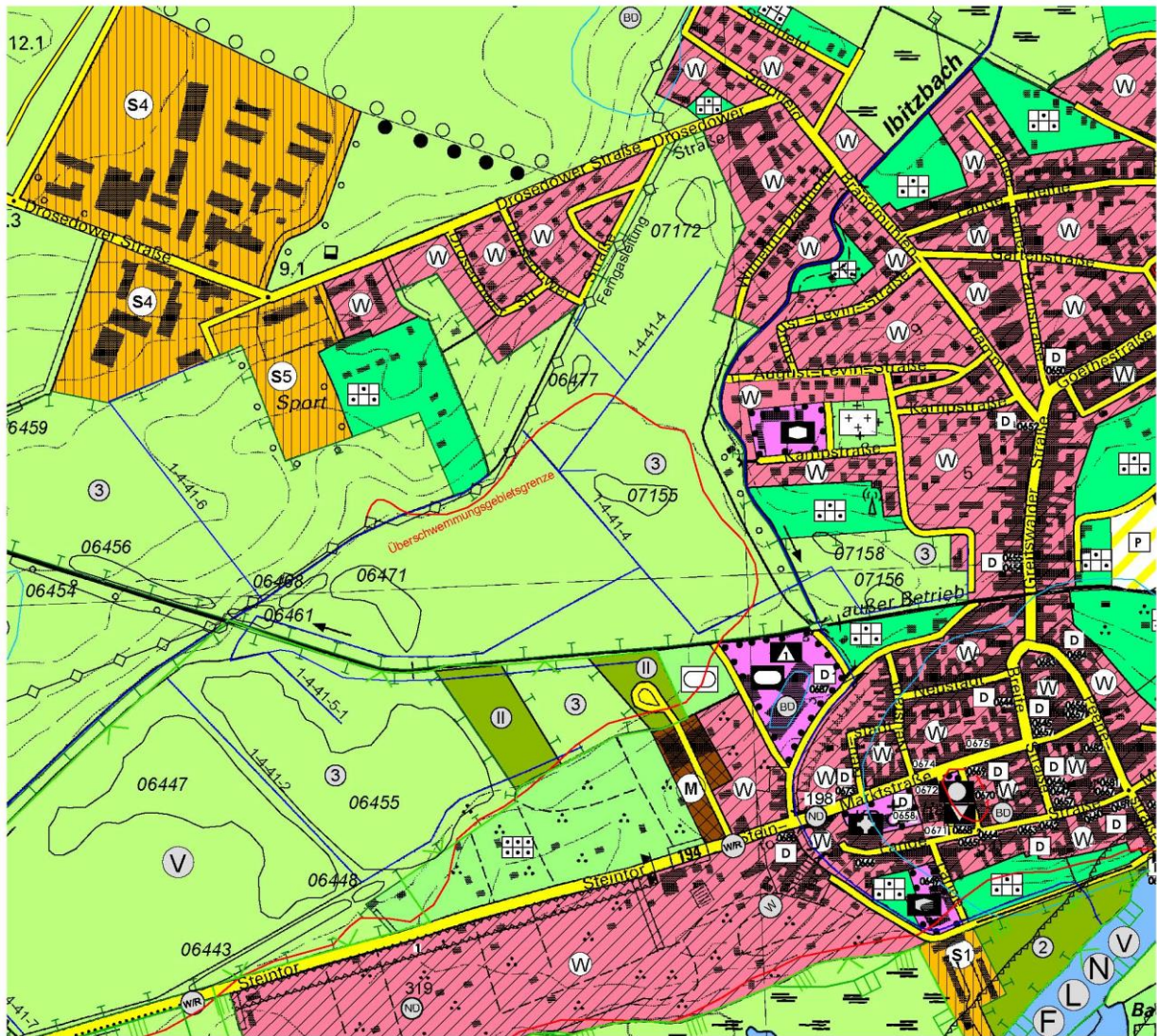


Abbildung 1: Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan

4 Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

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

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016, zuletzt berichtigt am 24.10.2016 (GVOBl. M-V S. 872)
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO) vom 19.08.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 453), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011)

Seit der Kreisgebietsreform am 04.09.2011 gehören die Ämter Jarmen-Tutow und Peenetal/Loitz zur Planungsregion Vorpommern. Für diese beiden Amtsbereiche gelten bis auf Weiteres die Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, 2011).

Gemäß 4.1(2) soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Als Ziel der Raumordnung wurde festgelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat (Z 4.1.4). Ferner ist der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu legen (Z 4.1.3). Diesen Zielen kann mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen werden, da es sich um ein innerstädtisches und bereits erschlossenes Baugebiet handelt.

4.2 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.

Das Plangebiet zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung“ (SO_{Wo+Pferd}) ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Sonstiges Sondergebiet dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Loitz besteht kein gültiger Landschaftsplan.

5 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

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.

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.

6 Erfordernis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

Eigentümer der Flurstücke im Plangebiet sind die Familie Schepull und die Stadt Loitz. Familie Schepull betreibt im Stadtgebiet der Stadt Loitz eine Tierärztliche Praxis und beabsichtigt im Plangebiet 2 Wohnhäuser, sowie Unterkünfte und Stallungen für stationär zu pflegende Pferde einzurichten. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich umsetzen zu können, wurde von Familie Schepull der Antrag auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ an die Stadtverwaltung der Stadt Loitz gestellt.

Durch den Antragsteller ist geplant, die ambulanten Untersuchungen und Behandlungen von Pferden in der Praxis im Stadtgebiet zu stärken und lediglich die sich daraus ergebende stationäre Unterbringung der Pferde im Plangebiet zu ermöglichen. Ferner sollen für den Heilungs- und Genesungsprozess ausreichende und weitläufige Bewegungs- und Genesungsflächen geschaffen werden.

Diese geplante Nutzungsart grenzt sich hinsichtlich ihrer Störungsintensität und Störungsempfindlichkeit von denen im Innenbereich der Stadt Loitz ausgewiesenen Flächen, insbesondere den Wohnbauflächen deutlich ab. Gleichzeitig entsteht auch für die zu erwartende Anzahl 4 - 8 zu behandelnde Tiere eine entsprechende Größe an Bewegungs- und Genesungsflächen, die ohne zusätzliche Inanspruchnahme von zusammenhängenden Flächen nicht möglich ist.

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.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Loitz sind in dem Bereich die Flächen für die Landwirtschaft und private Grünflächen mit der Nutzung als Hausgarten dargestellt. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung“ geändert werden, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

7 Neue Zielstellung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft und private Grünflächen mit der Nutzung als Hausgarten in ein Sonstiges Sondergebiet geändert.

Die geplanten Nutzungen sollen in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung vorrangig dargestellt werden.

Das auszuweisende Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung“ zeichnet sich dadurch aus, dass es gerade keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung hat.

Neben der Berücksichtigung der vorgenannten und allgemeinen Belange nach § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der Planung insbesondere das Ziel der Entwicklung eines zweckgebundenen Gebietes für die medizinisch stationäre Pferdebetreuung in Verbindung mit der Entwicklung von Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse, sowie der Belange von Natur und Landschaft verfolgt.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planungsziele des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ nach § 11 Baunutzungsverordnung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und medizinisch stationäre Pferdebetreuung“ dargestellt.

8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten, Alternativenprüfung

Die Stadt Loitz beabsichtigt mit der Bauleitplanung den Bedarf einer Nutzung für Wohnen in direkter Verbindung mit einer medizinisch stationären Pferdebetreuung zu decken. Im Rahmen dieser Planung wurde geprüft, inwieweit andere Flächen für das angestrebte Planungsziel vorhanden sind. Bei der Prüfung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Für das Stadtgebiet der Stadt Loitz stehen gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan folgende Wohnbau- und Gewerbegebietsflächen, Sonderbauflächen für Wassersport/ Bootshäuser, Garagenkomplex, Wasserwanderrastplatz, Tierhaltung, Reiterhof, Schießstand, und Sonstige Sondergebiete Handel und Hafen zur Verfügung.

	Wohnbauflächen			Sonderbauflächen		Sonstiges Sondergebiet Wohnen u. med. Pferde- betreuung
	Wohngebiet (W)	Mischbaufläche (M)	Gewerbegebiet (GE)	S4 - Tierhaltung, Wirtschaftsgebäude.	S5 - Reiterhof/ Ferien auf dem Lande	
Ist-Zustand	66,675 ha	1,830 ha	9,507 ha	9,250 ha	0,950 ha	-
Planung, F-Plan	16,032 ha	-	22,280 ha	-	0,750 ha	3,140 ha

*Tabelle 1: Übersicht Flächen Nutzungsarten im Stadtgebiet Loitz
(Flächenermittlung aus GAIA-MV und geltenden F-Plan)*

Die möglichen Standorte wurden im Vorfeld der Planung aufgrund der Kriterien Genehmigungsfähigkeit, Nutzungskonflikte, technische Ver- und Entsorgung, Lage/ Standortgunst und Stadtbild/ Ortsbild überprüft. Im Ergebnis kann Folgendes festgehalten werden:

- *Wohnbauflächen*, auf den bebauten und geplanten Flächen stehen grundsätzlich keine zusammenhängenden Grundstücke mit einer Größe von ca. 2,5 bis 3,0 ha zur Verfügung. Auch ist die geplante Nutzung einer Pferdebetreuung nach § 4 BauNVO nicht zulässig.
- *Gewerbegebiet*, diese Flächen dienen nach § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Eine Nutzung als Wohnen ist hier nur ausnahmsweise und für einen bestimmten Personenkreis zulässig. Das Errichten von Unterkünften und Stallungen für stationär zu pflegende Pferde ist nach § 8 BauNVO nicht zulässig.
- *Sonderbauflächen*, für diese Flächen sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung in der geltenden Bauleitplanung bestimmt und festgesetzt. Die geplante Nutzung steht grundsätzlich im Widerspruch zu den vorhandenen Sonderbauflächen für Wassersport/ Bootshäuser, Garagenkomplex, Wasserwanderrastplatz und Schießstand. Die Flächen für die Nutzung zur Tierhaltung und als Reiterhof sind von der Größe und Lage grundsätzlich nicht geeignet.
- *Sonstige Sonderbauflächen*, für diese Flächen sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung in der geltenden Bauleitplanung bestimmt und festgesetzt. Die geplante Nutzung steht grundsätzlich im Widerspruch zu den vorhandenen Sonstigen Sonderbauflächen für Handel und Hafen.

Keine dieser Flächen befinden sich im Eigentum der Familie Schepull und erfüllen deren Ansprüche. Lediglich der Standort im Plangebiet erfüllt die maßgeblichen Anforderungen der Antragsteller sowie die stadt- und regionalplanerischen Kriterien, insbesondere eine integrierbare Lage am Rande einer Siedlungsstruktur, ohne Konkurrenz zur allgemeinen Wohnbaunutzung.

9 Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Nachnutzung der brachliegenden Flächen ist als Aufwertung und Verbesserung des Stadtbildes zu werten und dient einer nachhaltigen und sinnvollen Entwicklung des Stadtrandes.

Es entsteht ein durchgängiger und kompakter Siedlungsbereich, was eine wirtschaftlich effiziente Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur ermöglicht.

Für die Gesamtentwicklung der Stadt Loitz ist die Entwicklung dieses Wohn- und Arbeitsstandortes von Bedeutung, da die ungenutzten Flächen in Stadtrandlage mit einer gemischten Nutzung erschlossen werden.

Angesichts der Größe des Areals kann eine neue bauliche Nutzung nur auf der Grundlage von Bebauungsplänen ermöglicht werden. Diese Nutzung wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bauplanungsrechtlich lediglich vorbereitet, jedoch nicht unmittelbar ermöglicht. Die vorgesehene Entwicklung bedeutet für das nähere Umfeld und für die Stadtentwicklung insgesamt eine Steigerung der Stadt-Land-Beziehung.

Die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes, erfolgt für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gesondert im Rahmen der

Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, der einen Teil der Begründung darstellt, dokumentiert.

9.1. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist derzeit nicht mit Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt vorrangig über den vorhandenen öffentlichen Weg an der östlichen Vorhabengrenze.

Die Ver- und Entsorgung wird im Rahmen des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 15 „Errichtung von 2 Einfamilienhäusern“ verbindlich geregelt und sichergestellt.

9.2. Verkehrsbelastung

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Drosedower Straße an. Diese Straße erschließt das anliegende Wohngebiet und erfüllt somit die Funktion einer Anliegerstraße. In Verlängerung des süd-östlichen Abschnittes der Drosedower Straße mündet der unbefestigte Weg an und verläuft östlich im Plangebiet bis zur westlichen Verfahrensgrenze. Die Drosedower Straße und der unbefestigte Weg stehen im Eigentum der Stadt Loitz und sind öffentlich gewidmet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Drosedower Straße und weiter über den unbefestigten Weg ins Plangebiet.

Durch die geplante Ansiedlung von 2 Einfamilienhäusern, sowie Unterkünfte und Stallanlagen für 4 - 8 stationär zu pflegende Pferde erhöht sich das Verkehrsaufkommen unwesentlich im Bereich der Drosedower Straße. Insgesamt muss gemäß der im Rahmen des parallel bearbeiteten Bebauungsplanes Nr. 15 ermittelten Verkehrsstärke mit bis zu 40 Kfz/ 24 h gerechnet werden. Dieses Verkehrsaufkommen entsteht jedoch nur in der Tageszeit. Nachts entsteht keine zusätzliche Verkehrsbelastung.

10 Sonstige Fachplanungen

10.1. Schutzgebiete

Angesicht der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Lage an das Stadtgebiet der Stadt Loitz befinden sich Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes erst in einer Entfernung größer 300 m und stehen in keiner direkten Wechselwirkung mit dem Plangebiet.

10.2. Denkmalschutz/ Bodendenkmale

Im Planbereich sind derzeit keine Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler bekannt.

Werden bei Erdarbeiten darüber hinaus Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und

der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier für 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

10.3. 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. Bei Errichtung baulicher Anlagen in überflutungsgefährdeten Bereichen sind bei Wohn- und Beherbergungsbebauung geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser vorzusehen.

10.4. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenstandort bekannt.

Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

10.5. Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittel belasteter Bereich bekannt.

Allgemein sind in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

11 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Größe	Bisherige Darstellung
Sonstiges Sondergebiet	2,67 ha	Fläche f. Landwirtschaft
Sonstiges Sondergebiet	0,47 ha	Private Grünfläche
Gesamtgebiet	3,14 ha	