

Stadt Altentreptow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
„An der Tonkuhle“



Begründung

Juli 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Örtliche Bauvorschriften	10
6.4	Umweltprüfung	11
6.5	Verkehrskonzept	11
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	12
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	12
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	12
8.2	Gewässer	13
8.3	Telekommunikation	13
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	13
8.5	Brandschutz	14
9.	DENKMALSCHUTZ	14
9.1	Baudenkmale	14
9.2	Bodendenkmale	14
10.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	15
11.	EINGRIFFSREGELUNG	15
12.	UMWELTBERICHT	als gesonderter Teil der Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat in ihrer Sitzung am 20.02.2018 beschlossen, für das Gebiet im Norden der Fritz-Peters-Straße den Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle“ aufzustellen.

Zunächst war die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Nach der Vorentwurfsbeteiligung fand jedoch eine Präzisierung der Planungsabsichten statt.

Die Entwicklungsabsichten für den Planungsraum zielen vornehmlich auf die Bestandssicherung der Bauschlosserei in seiner derzeitigen Ausprägung ab. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen im Sinne des § 6a BauNVO ist nicht erforderlich. Der Schwerpunkt der Planungsabsichten liegt somit auf der Entwicklung von bis zu fünf Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser. Das Planungsziel wird demnach an die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Altentreptow angepasst. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dar. Um das Entwicklungsgebot und die präzisierten Anforderungen für den Planungsraum zu berücksichtigen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zudem soll der Bebauungsplan Nr. 24 „An der Tonkuhle“ der Stadt Altentreptow als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt werden.

Ganz im Sinne der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beziehen sich die Planungen auf die bereits versiegelten und stark anthropogen vorgeprägten Bereiche. Hochwertige und unbeeinträchtigte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung – KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl.M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Altentreptow** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Torsten Sy
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) 17039 Zirzow vom April 2018
Höhensystem: örtlich, näherungsweise NHN; Lagesystem: ETRS 89 UTM

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1,97 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 76/22 und einer Teilfläche des Flurstücks 54/7 der Flur 4 in der Gemarkung Altentreptow.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Altentreptow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO-M-V) vom 15. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 362)

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 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 LEP M-V: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Ziel 3.2.3 (1) RREP MS: Die Stadt Altentreptow ist ein Grundzentrum der Planungsregion.

Ziel 4.1 (1) RREP MS: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Die Festlegungskarte des LEP M-V sowie das RREP MS enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich keine Festlegungen in Form von Vorranggebieten.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beachten.

Grundsatz 4.1 (2) RREP MS: Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Innerhalb des RREP MS wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und innerhalb des LEP M-V als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

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

Grundsatz 4.6 (4) LEP M-V: In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Für die Stadt Altentreptow als Grundzentrum hat die Wohnbauflächenentwicklung eine hervorgehobene Bedeutung. Große Bereiche des Planungsraums sind versiegelt. Der Stadt Altentreptow liegen für den Geltungsbereich bereits konkrete Investitionsabsichten zur Verdichtung des baulichen Bestandes in Form eines Wohnquartiers vor. Für den Tourismus und die Landwirtschaft hat der Standort auf Grund der hohen Versiegelung keine Bedeutung.

Nach derzeitigem Rechtsstand ist davon auszugehen, dass die von der Stadt Altentreptow formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Altentreptow dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm und entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt sich somit daraus entwickeln. Insofern gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Altentreptow. Erschlossen wird der Geltungsbereich von der Fritz-Peters-Straße.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Hallen und Gebäude. Die Flächen um die Gebäude und Hallen sowie die Fahrwege sind großflächig mit Betonplatten versiegelt. Ein Teilbereich einer Halle wird von dem Metallbaumeister E. Kunkel genutzt. Alle weiteren Gebäude dienen der Lagerung bzw. liegen brach. Die wenigen unversiegelten Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd und werden zeitweise als Lagerplatz genutzt.



Abbildung 1: Blick von Norden Richtung Süden über den Plangeltungsbereich (Foto: 29.03.2018 Baukonzept Neubrandenburg GmbH)

Im östlichen Bereich entlang der Tonkuhle haben sich Gehölze, wie Weiden, Pappeln und Birken entwickelt. Westlich grenzen Gehölze an den Geltungsbereich, die die Tollense säumen. Im Süden befinden sich rechts und links der Fritz-Peters-Straße Einfamilienhäuser. Die Flächen nördlich des Geltungsbereichs unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Relief innerhalb des Geltungsbereichs ist als eben zu beschreiben.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes bezieht sich auf die stark anthropogen vorgeprägten und nahezu gänzlich versiegelten Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs. Hochwertigere Bereiche, wie das FFH-Gebiet Tollensetal mit Zuflüsse und den Uferrandstreifen der Tonkuhle werden nicht überplant bzw. nicht als Baugebiet ausgewiesen. Unbeeinträchtigte Bereiche werden mit den Planungen nicht in Anspruch genommen.

Vielmehr geht es darum, die vorhandenen Gebäude und Hallen soweit möglich weiterhin zu nutzen. Gebäude, die nicht mehr nutzbar sind, sollen abgebrochen werden. Zur Verdichtung des vorhandenen baulichen Bestands sollen Wohnnutzungen ermöglicht werden. Auf Grund der naturnahen Lage und der guten Erreichbarkeit von Supermärkten, Ärzten, Schule, Dienstleistern und sozialen und kulturellen Angeboten eignet sich der Standort ebenfalls hervorragend als Wohnstandort.

Die mediale sowie verkehrliche Erschließung ist am Standort bereits vorhanden und der Stadt Altentreptow liegen konkrete Investitionsabsichten vor.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmsweise ist als sonstiger nicht störender Handwerksbetrieb die Bauschlosserei im gekennzeichneten Baufeld zulässig. Weitere Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB sind unzulässig.

Die Zielstellung der Stadt Altentreptow ist die Verdichtung der vorhandenen baulichen Anlagen zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Altentreptow, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Der bauliche Bestand innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Gebäude rechts und links der Fritz-Peters-Straße prägen den Planungsraum. Entsprechend sind maximal zwei Vollgeschoss zulässig und zusätzlich soll die Dachneigung auf 3° bis 50° eingeschränkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 16.663 m². In einem Umfang von rund 11.700 m² sind die Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bereits versiegelt. Neuversiegelungen sind demnach nur auf bereits versiegelten Flächen oder nach Durchführung entsprechender Entsiegelungsmaßnahmen möglich.

Es entstehen somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Kompensationsmaßnahmen sind dementsprechend nicht notwendig.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die im Geltungsbereich vorhandene Bauschlosserei ist als sonstiger nicht störender Handwerksbetrieb zulässig.

- 2. Die als Lager gekennzeichneten Gebäude dürfen bis zur Nutzungsaufgabe weiterhin für die Lagerung von Forst- und Gartengeräten genutzt werden.*
- 3. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Fritz-Peters-Straße wird die Dachneigung auf 3 – 50° festgelegt.

6.4 Umweltprüfung

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Fritz-Peters-Straße sichergestellt.

7. Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen, als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Um Nutzungskonflikte im Sinne von § 50 BImSchG zu vermeiden, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die relevanten Anforderungen an den zu gewährleistenden Lärmschutz im Rahmen der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert.

Danach sind hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnnutzung für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte Tags von 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) für dieses Gebiet einzuhalten.

Die Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers zielen vornehmlich auf die Bestandssicherung der Bauschlosserei in seiner derzeitigen Ausprägung ab. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe ist nicht vorgesehen.

Ein Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Immissionsgutachten wird nicht erforderlich, wenn sich der Störgrad der Bauschlosserei nicht erhöht.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich. Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes werden nach Antragstellung örtlich festgelegt.

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

Gemäß der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

Eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der hohen Grundwasserlagen nicht möglich. Insofern ist das Niederschlagswasser in die nahen gelegenen Gewässer bzw. in die Vorflut des Wasser- und Bodenverbandes einzuleiten. Die jeweiligen Nutzer müssen einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises stellen (§ 9 WHG und § 5 LWaG).

8.2 Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Geltungsbereich. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Gewässer ist auszuschließen. Es wird der 50-Meter-Gewässerschutzstreifen von der Tollense und der Tonkuhle baulich in Anspruch genommen. Die notwendige Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V wird bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind derzeit keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

8.5 Brandschutz

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

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Vorliegend kann die Tonkuhle zur Löschwassergewinnung genutzt werden.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden mehrere Bodendenkmale berührt.

Hinweis:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

10. Umsetzung des Bebauungsplans

Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB gegenüber der Stadt Altentreptow zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten.

Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt damit nicht vorhersehbar.

11. Eingriffsregelung

Das allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 16.663 m². In einem Umfang von rund 11.700 m² sind die Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bereits versiegelt. Neuversiegelungen sind demnach nur auf bereits versiegelten Flächen oder durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen möglich.

Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.