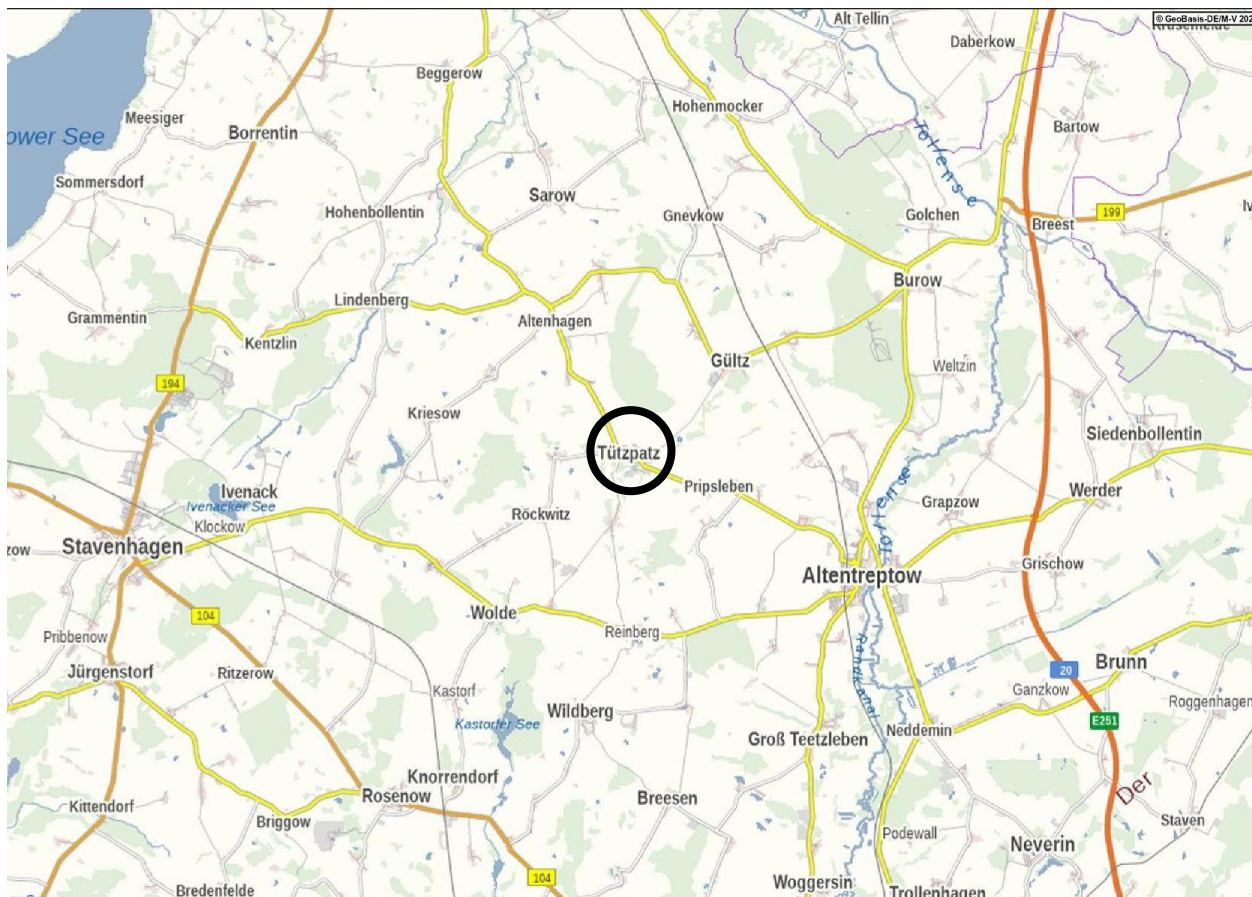


# Gemeinde Tützpatz

Amt Treptower Tollensewinkel  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Birkenweg“



Quelle: geoPortal MV, 17.12.2020

Erneuter Entwurf

Begründung

Stand: 01.09.2022

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Birkenweg“ der Gemeinde Tützpatz****B E G R Ü N D U N G**

---

Träger der Planung: **Gemeinde Tützpatz**  
Bürgermeister, Herr Schulz  
über Amt Treptower Tollensewinkel  
Rathausstraße 1  
17087 Altentreptow  
  
Tel.: 03961 2551 - 330  
Fax: 03961 2551 - 181  
Fachgebietsleiterin Bauverwaltung: Frau Kmietyk  
  
Bearbeiter: Herr Holz  
[k.holz@altentreptow.de](mailto:k.holz@altentreptow.de)

Auftragnehmer: **Lutz Braun Architekt + Stadtplaner**  
stadtbau.architekten.nb  
Johannesstraße 1  
17034 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 363 171 52  
[info@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto:info@stadtbauarchitekten-nb.de)

Bearbeitung: Bearbeiter: L. Braun, A. Rommel; S. Kiskemper  
[braun@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto:braun@stadtbauarchitekten-nb.de)

Datum: 01.09.2022

Stand: Erneuter Entwurf

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	5
1.2 Verfahren .....	6
1.3 Landesplanerische Stellungnahme .....	6
1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan .....	6
1.5 Planungserfordernis .....	7
1.6 Rechtsgrundlagen .....	7
1.7 Kartengrundlage: .....	8
1.8 Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung .....	8
<b>2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung über die 3. Änderung/ Bebauungskonzept</b>	<b>10</b>
2.1 Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	10
<b>3. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange .....</b>	<b>13</b>
4.1 Festsetzungen zur Grünordnung .....	13
4.2 Immissions- und Klimaschutz .....	13
<b>5. Erschließung .....</b>	<b>15</b>
5.1 Verkehrserschließung .....	15
5.2 Ver- und Entsorgung .....	15
5.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung .....	15
5.4 Trinkwasserschutz .....	15
5.5 Gasversorgung .....	17
5.5.1 Stromversorgung .....	17
5.5.2 Telekommunikation .....	17
<b>6. Festsetzungen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Birkenweg“ der Gemeinde Tützpatz .....</b>	<b>18</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] .....	18
6.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	18
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	18

6.2	Höhe baulicher Anlagen.....	18
6.3	Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] .....	19
6.4	Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB] .....	19
6.5	Spielplatzfestsetzung .....	19
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB] .....	19
6.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB].....	20
6.8	Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB .....	21
6.9	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V.....	21
<b>7.</b>	<b>Von Bebauung freizuhaltende Flächen .....</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>23</b>
8.1	Bodendenkmale.....	23
8.2	Medien .....	23
<b>9.</b>	<b>Weitere Hinweise.....</b>	<b>24</b>
9.1	Altlasten und Bodenschutz.....	24
9.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	24
9.3	Denkmalpflege .....	25
9.4	Straßenverkehrswesen .....	25
9.5	Bautechnischer Brandschutz.....	26
9.6	Medien .....	26
9.7	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken .....	27
9.8	Kampfmittel.....	27
9.9	Wasserwirtschaft .....	28
9.10	Landwirtschaft .....	28
9.11	Umwelt.....	28
9.12	Nachrichtliche Übernahme.....	28
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>29</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

#### Rechtskraft der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Birkenweg“ (Stand 8/1998) wurde mit Ablauf des 25.01.1999 rechtskräftig. Diese seit Januar 1999 rechtskräftige Ursprungssatzung unterlag bereits einer 1. Änderung, welche für den durch vorliegende Änderungsplanung betroffenen Bereich aber nicht relevant sind. Auch eine 2. Änderung ist bereits durchgeführt worden. Jedoch wurde diese Planänderung nicht zu Ende gebracht, so dass hier keine Rechtskraft eingetreten ist. Wegen vorangegangener Änderungsverfahren handelt es sich bei dem B-Plan um die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

#### Aufstellungsbeschluss über die Satzung der 3. Änderung

Diese Satzung soll zum dritten Mal geändert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tützpatz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.02.2021 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung die Aufstellung der 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Tützpatz über den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Birkenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Birkenweg“ zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Grund für die Änderung ist im Punkt 2 erläutert.

## 1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde bereits geändert. Die Bereiche für die 3. Änderung werden durch einen veränderten räumlichen Geltungsbereich abgegrenzt.

Im übrigen Teil gilt die Ursprungsplanung.

Die Erstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da durch die 3. Änderung keine Nachverdichtung der Wohnbebauung erfolgen soll, sondern es ist lediglich in einem Bereich die Veränderung von Festsetzungen vorgesehen.

Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt. Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 1 BauGB:

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung wurde am 18.02.2021 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 statt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen.

Der erneute Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Birkenweg" der Gemeinde Tützpatz und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .. .. . bis einschließlich .. .. . im Amt Treptower Tollensewinkel, Bauamt, Rathausstraße 1 in 17087 Altentreptow ausgelegt und auf der Internetseite zur Verfügung gestanden.

Die erneute Beteiligung wurde inhaltlich beschränkt auf einzelne geänderte und ergänzte Teile gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt.

## 1.3 Landesplanerische Stellungnahme

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Datum vom 27.04.2021 durch das Amt Treptower Tollensewinkel über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte die Planänderung angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 10.05.2021 liegt vor. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

## 1.4 Entwicklungsgebot – Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Tützpatz hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, FNP, seit 1998. Darin werden für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

### 1.5 Planungserfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt für einen Teilbereich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit bisher unbebauten Flächen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Bauvorhaben zu ermöglichen.

Es wird für die Fläche, am Birkenweg, die Nutzung vom Kleinsiedlungsgebiet (WS) zum allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert.

Des Weiteren soll die Festsetzung einer Baulinie in Baugrenze geändert werden. Damit wird die städtebauliche Ordnung nicht gestört. Auf den geplanten relativ kleinen Grundstücken wird sich eine gleichartige Bebauung entwickeln. Diese wird ähnlich entstehen, wie in anderen Siedlungsstraßen des Ortes.

Die konkreten Festsetzungen, die geändert werden, sind nachfolgend im Kapitel 5 aufgeführt.

### 1.6 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Birkenweg“ der Gemeinde Tützpatz sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 18. August 2021; (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V, S.1033)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVObI. M-V S. 362)

- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901, 3902)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Tützpatz

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung.

### 1.7 Kartengrundlage:

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg

Stand Liegenschaftskataster: 03.12.2020

### 1.8 Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Birkenweg" der Gemeinde Tützpatz umfasst in der Gemarkung Tützpatz:

- Flur 2, die Flurstücke 38/24, 38/25, 38/26, 38/27, 38/29, 38/30, 38/31, 38/32, 38/33, sowie teilweise das Flurstück 38/78 und in der
- Flur 3, die Flurstücke 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/13 und 12/19 sowie teilweise das Flurstück 12/9.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Birkenweg" der Gemeinde Tützpatz ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt:



im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Feldfluren  
im Süden: durch die vorhandene Nachbarbebauung  
im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Feldfluren  
im Westen: durch die vorhandene Nachbarbebauung

Die Größe des Plangebietes der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,46 ha.

#### Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 und 3 der Gemarkung Tützpatz.

Der Gemeinde Tützpatz gehören die Straßenflurstücke. Die Straße bleibt im Eigentum der Gemeinde. Die Baugrundstücke sollen an Privateigentümer weiterverkauft werden.

## **2. Ziel und Zweck sowie Inhalt der Satzung über die 3. Änderung/ Bebauungskonzept**

### Ziel und Zweck

Ziele der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Birkenweg“ ist es, den Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs den aktuellen Ansprüchen für zeitgemäße Wohnbebauung anzupassen.

Zweck der Änderung ist die Herstellung der baurechtlichen Zulässigkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist eine Angebotsplanung aus dem Jahr 1997, die bisher nur teilweise umgesetzt wurde.

### Bebauungskonzept

Für die Fläche basiert die Änderung auf einem Bebauungskonzept, das sich wie folgt beschreiben lässt.

Die betreffende Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist bisher unbebaut geblieben. Es soll nun im Sinne der Innenbereichsergänzung verwertet werden. Die Erschließung schließt an vorhandene Systeme an.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Geändert werden sollen einzelne Festsetzungen. Die Anzahl der Geschosse wird um ein Vollgeschoss erhöht. Die geplante Bebauung fügt sich ein, zumal in direkter Nachbarschaft größere Einfamilien- und Doppelhäuser und Wohnbauzeilen bis zu IV Geschossen vorhanden sind. Die Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern wird fortgesetzt, was zur Abrundung des Ortsbildes beiträgt.

In der Ortslage wurden in den letzten Jahrzehnten mehrere eigenständig wirkende Siedlungsbereiche entwickelt, die sich zu einem Ortsensemble formiert haben. Dazu trugen die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse bei, die Eingrünung und andere Parameter bei.

### **2.1 Beschaffenheit des Planungsgebietes**

#### **Ausgangssituation**

Die überplanten Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerland genutzt bzw. sind sie auf Grund der erwarteten baulichen Verwendung seit Jahren ohne geordnete Nutzung und besitzen Brachencharakter.

Die nachfolgenden Angaben sind der Ursprungsplanung entnommen.

Die Topographie des Gebietes ist mäßig wellig mit Höhen zwischen 70,53 m und 72,55 m über HN. Der Raum Tützpatz liegt im Verbreitungsgebiet der Grundmoränenablagerungen des Mecklenburger Gletschervorstoßes. Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1:100 000 steht im Plangebiet bis > 2 m Tiefe Geschiebemergel an. Dieser bindige, oberflächlich zu Geschiebelehm und lehmigem Sand verwitterte Boden stellt grundsätzlich einen geeigneten, tragfähigen Baugrund dar. Für das im Plangebiet mit einem Flurabstand von > 10 m vorkommende obere Grundwasser wird keine Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe erwartet. Das Grundwasser ist gespannt und fließt nach Südosten. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III. Diese Zone soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Das bedeutet u. a., dass eine Versickerung von Abwässern einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben und Abwassergruben nicht gestattet sind. Weiterhin ist das Abwasser der Wohnhäuser vollständig und

sicher aus der Zone III herauszuführen. Die Lagerung von Heizöl für den Hausgebrauch ist nur dann gestattet, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden.

In der Wasserschutzzone II befindet sich ein Teil des bereits vorhandenen Birkenweges, der dem Bestandsschutz unterliegt. Der in der Ursprungssatzung festgesetzte Spielplatz soll unter eventuellen weiteren Auflagen ebenfalls zu Bauland (WA) werden. Diese Zone soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdend sind. Es wird die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde erwartet. Die Angaben werden präzisiert.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Der ehemals ländliche Zentralort Tützpatz wird im RREP MS nicht mehr als Siedlungsschwerpunkt aufgeführt. Er liegt ca. 8 km vom Grundzentrum Altentreptow und ca. 25 km vom Mittelzentrum Demmin entfernt. Über die L 27 wird der Ort direkt an das Grundzentrum bzw. Mittelzentrum angebunden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 wurde bereits in den 1990er Jahren Baurecht geschaffen. Diese Potenzialflächen sollen aktiviert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt grundsätzlich das städtebauliche Konzept des bisherigen Bebauungsplanes beizubehalten. Es sollen entlang der Erschließungsstraße beidseitig kleine Einzelhäuser errichtet werden. Der Katalog der Festsetzungen wird verändert. Aus dem Kleinsiedlungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet werden. Das entspricht der tatsächlichen Entwicklung der Nachbarschaft und der Nachfrage.

#### 4. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

Die in der Satzung der Gemeinde Tützpatz über den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Birkenweg“ geltenden Ausgleichsmaßnahmen müssen weiterhin umgesetzt werden. Allerdings gibt es einige Änderungen.

Da u.a. die GRZ von 0,2 auf 0,4 ansteigt, ist der Ausgleichsbedarf angepasst worden.

Die geplanten Grundstücke sind relativ klein. Die tatsächliche Überbauung wird sich durch die veränderte GRZ kaum ändern. Die Straßenbauflächen wurden reduziert.

Da sich das Erschließungs- und Baukonzept gegenüber der Ausgangssituation etwas verändert haben, können die ursprünglich festgesetzten Maßnahmen teilweise nicht mehr im Plangebiet realisiert werden und werden dem zur Folge an einem neu dafür festgesetzten Standort umgesetzt.

Grundsätzlich werden die Auswirkungen auf die Umwelt nicht in der Bewertung verändert.

Hinzu kommt die notwendige Nutzung erneuerbarer Energien, die in den 1990er Jahren noch nicht zwingend vorgesehen war.

##### 4.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Auf die Maßnahmen der ursprünglichen Festsetzung zur Grünordnung wird unter Punkt „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ eingegangen.

##### 4.2 Immissions- und Klimaschutz

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes - weitab entfernt von der den Ort durchquerenden Landstraße L 27 - sind Belange des Immissionsschutzes nicht zu erwarten. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes (1999) vorhandenen Klärteiche wurden zu Feuerlöschteichen umgenutzt. Damit werden Nutzungskonflikte, wie sie von der derzeitigen Anlage hätten ausgehen können, ausgeschlossen. Der Abstand zur bestehenden Schweinemastanlage beträgt min. 500 m, somit liegt das Plangebiet außerhalb des geforderten Mindestabstandes zur Wohnbebauung entsprechend der Kapazität der Schweinemastanlage (450 m) gemäß Punkt 3.3.7.1.1 der TA - Luft. Gleichwohl sind Geruchsimmissionen im Plangebiet nicht auszuschließen.

Das StALU Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte teilt in der Stellungnahme vom 26.05.2021 folgende Hinweise mit:

*„Das Vorhaben der Gemeinde Tützpatz tangiert immissionsschutzrechtliche Anlagen und deren zu berücksichtigenden Vorbestand. Die Planung sieht eine Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Am Birkenweg“ in Tützpatz vor. Der Birkenweg befindet sich mit einer Entfernung von ca. 3,6 km zum Windeignungsgebiet Altentreptow-West (WEGAT-West). Die Planung liegt damit offensichtlich außerhalb des Einwirkungsbereichs des WEGAT-West.*

*Jedoch befindet sich ein beim StALU MS abhängiges Vorhaben in Abstand von ca.1,5 - 2 km zum Vorhabenstandort der Gemeinde. Es handelt sich um einen Antrag auf Errichtung und Betrieb von insgesamt 13 WKA mit einer Gesamthöhe zwischen 220 m und 230 m. Damit steht es voraussichtlich im Einwirkungsbereich der beantragten 13 Windkraftanlagen. Mögliche Auswirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen können im Schattenwurf und in der Schallentwicklung liegen.*

*Derzeit befindet sich dieses Vorhaben in der Vollständigkeitsprüfung. Das Amt Treptower Tollensewinkel wurde in diesem Zuge bereits beteiligt. Das entsprechende Schall- und*

*Schattenwurfgutachten kann der planenden Gemeinde Tützpatz insofern zur Verfügung gestellt werden.“*

Es liegt ein in Planung befindlicher Windpark in der näheren Umgebung.

Es handelt sich hier lediglich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes von 08/1998. Dieser wurde wiederum auf Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde aufgestellt. Der FNP ist bei der Planung von Windeignungsgebieten zu beachten.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Der Änderungsbereich ist durch eine bereits vorhandene gemeindliche Straße erschlossen. Der gesamte Verkehrsraum wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen im Straßenraum verlegt werden. Dort, wo dies nicht möglich ist, werden die Trassen durch Leitungsrechte gesichert. Das auf den Grundstücken festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis, stadttechnische und wasserwirtschaftliche Anlagen zu errichten und zu unterhalten.

### **5.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

In der Planung 1999 heißt es:

Die Wasserversorgung des geplanten Gebietes erfolgt über das Wasserwerk in Tützpatz, wobei das Trinkwassernetz erweitert werden muss. Diesbezüglich ist mindestens ein Jahr vor Erschließungsbeginn ein Antrag auf Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes beim Zweckverband Demmin/Altentreptow zu stellen. Die Beantragung der abwasserseitigen Erschließung erfolgt ebenso. Zur Versorgung der einzelnen Grundstücke mit Trinkwasser sind durch die Grundstückseigentümer entsprechende Anträge für Anschlussgenehmigungen an das zuständige Versorgungsunternehmen zu stellen (GKU Altentreptow). Die Planung 1999 sah vor, dass die Entwässerung über die mechanisch-biologische Abwasserreinigungsanlage als Oxydationsgrabenanlage mit Schlammrückführung erfolgen wird. Diese Anlage wurde zu Beginn des Jahres 1997 in Betrieb genommen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Wasserversorgung, Abwasser- und Niederschlagswasserableitung sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern, dem Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow und mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen. Derzeit durchquert von Süd nach Nord eine verrohrte Vorflut das Plangebiet. In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband erfolgte eine Planung der Umverlegung in den öffentlichen Raum. Die entsprechende Leitungstrasse wurde in die Planzeichnung übertragen. Nach Koordinierungsabsprachen mit dem Wasser- und Bodenverband können die Straßen- und Grundstücksentwässerungen (RW) an die verrohrte Vorflut angeschlossen werden.

Ergänzung der 3. Änderung:

Das verrohrte Gewässer wird nicht überbaut. Bau- und Bepflanzungsverbot in einem Abstand von 7 Metern wird in den baurechtlichen Festsetzungen gesichert.

Eine Umverlegung soll erfolgen. Die Plangenehmigung dazu ist vorhanden (662-PG-71146-06-2021).

Der Verlauf des bestehenden, sowie des zu ändernden Verlaufs des verrohrten Gewässers wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

### **5.4 Trinkwasserschutz**

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, GKU Altentreptow) zu vereinbaren. Es sind nur Entwässerungsanlagen zulässig, die entsprechend den Anforderungen des ATV-DVWK A 142 als allgemein anerkannte Regeln der Technik errichtet und betrieben werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah, also vorrangig auf dem Grundstück zu beseitigen (Brauchwassernutzung und /oder Versickerung bzw. Verdunstung). Bedingung ist, dass es sich in der Wasserschutzzone II weder um Metalldächer/ Dachentwässerungen aus Metall noch um teerhaltige Pappdächer handelt und die Abwassersatzung sowie die Bodenverhältnisse dies zulassen. Vorrangig sollte im Wasserschutzgebiet über die belebte Bodenzone versickert werden. Ist eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer vorgesehen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlage usw.).

Bei Einsatz des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung und bei breitflächiger Versickerung ohne technische Einrichtungen von Einzelanlagen ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf allen Verkehrsflächen sind die Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten. Die Notwendigkeit und der Umfang der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß DWA M 153 zu prüfen und zu planen.

Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/ Hilfsstoffe (zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die ZO-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden) zu verwenden. Die Eignung des für den Bau geplanten Materialeinsatzes in einem Trinkwasserschutzgebiet ist nachzuweisen.

Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenaufgabe ist zu gewährleisten.

Bohrungen für Erdwärmesonden sind verboten, wobei Einzelfallentscheidungen nach Ausschluss einer Grundwassergefährdung möglich sind. Der genutzte Grundwasserleiter darf nicht durchteuft werden. Das Errichten und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren erfordern ein separates Wasserrechtliches Verfahren, dass beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde beantragt werden muss.

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG) sind verboten, ausgenommen sind in der Wasserschutzzone III unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den Vorgaben der AwSV errichtet werden. Ölheizungen, die der Gefährdungsstufe A zugeordnet werden, sind entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutzzonen geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit der o. g. Anzeige vorzulegen. Erdwärmekollektoren sind ebenfalls anzuzeigen.

Die Anwendung von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind verboten, ausgenommen für die anderen öffentlichen Straßen bei Extremwetterlagen wie z.B. Eisregen, sofern keine abstumpfenden Mittel eingesetzt werden können. In der Straßenreinigungssatzung ist dies zusätzlich geregelt.

Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen ist verboten.



Die Einrichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig.

Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherungsvorkehrungen abgestellt werden. Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.

## **5.5 Gasversorgung**

Eine Hochdruck - Gasleitung befindet sich im südlichen Planbereich, unterhalb der Straße, sowie unterhalb des bestehenden Birkenweges im Norden des Plangebiets.

### **5.5.1 Stromversorgung**

Es liegen folgende Medien an:

- Stromleitung (Mittelspannung) im Norden, unterhalb und in Verlängerung der Straße
- Stromleitung (Niederspannung) im Norden und Süden, unterhalb der Straße und auf einigen Privatgrundstücken.

### **5.5.2 Telekommunikation**

Das bestehende Wohngebiet ist mit Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom erschlossen. Im Änderungsbereich verlaufen die Leitungen unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

## **6. Festsetzungen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Birkenweg“ der Gemeinde Tützpatz**

Die Änderung umfasst nur die hier aufgeführten Sachverhalte, die im Planteil A und im Textteil B enthalten sind, innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung. Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die weiteren Festsetzungen der Satzung rechtswirksam.

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]**

*Die Erläuterungen zu den Festsetzungen werden kursiv und grau gedruckt.*

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. (vorher: „Kleinsiedlungsgebiet“)

*Die Gemeinde hat die Zielsetzung verändert. Das allgemeine Wohngebiet entspricht der tatsächlichen Umgebung und der Nachfrage.*

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässig. Dies beinhaltet:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl, GRZ, wird mit 0,4 festgesetzt (vorher: 0,2).

*Die geplanten Grundstücksgrößen werden denen der Nachbarschaft angepasst. Darauf ist nur eine geringe Überbauung üblich. Die Anpassung der GRZ entspricht der Obergrenze gem. BauNVO.*

### **6.2 Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem DHHN 92).

Die Firsthöhe wird auf maximal 10 m festgesetzt.

Es werden ein bis maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt (§20 BauNVO). (vorher: max. ein Vollgeschoss)

*Das entspricht den aktuellen Bauvorstellungen. Ähnliche Baugebiete gibt es bereits im Ort.*

### **6.3 Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 4 BauNVO)

Es werden Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

*Die Baulinie an der Straßenseite entfällt und wird durch ein Baugrenze, welche das Bau-  
feld umschließt, festgesetzt. Die Baugrenze hat einen Abstand von 6 m zur Straßenbe-  
grenzungslinie.*

Straßenseitig (zwischen der Baugrenze und den Verkehrsflächen) sind keine Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sowie keine Garagen und keine überdachten Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

Das im Planteil gekennzeichnete verrohrte Gewässer II. Ordnung ist für Unterhaltungspflichten freizuhalten. Eine Bebauung ist in einem Abstand von 7 Metern zu dem Gewässer nicht zulässig, dies gilt auch für Einfriedungen und dauerhafte Bepflanzungen jeglicher Art.

Die Art der Bebauung wird von „Einzelhaus“ in „Einzelhaus und Doppelhaus“ geändert.

*Im Bauungskonzept wird das Einfügen in die Nachbarschaft erläutert.*

### **6.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB]**

Die gesamte Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche, Gesamtbreite mind. 6,00m, ausgebaut. Der nördliche Teil des Birkenweges wird mit einer Breite von 9,40m als Mischverkehrsfläche festgesetzt, dessen tatsächliche Breite kann sich jedoch auf das mindestens notwendige Maß von 6,00m beschränken. Dieser Weg kann entsprechend dem im ursprünglichen B-Plan beschriebenen Verkehrskonzept für den westlichen Abschnitt des Birkenweges fortgesetzt werden.

*Begegnungsfall PKW / dreiachsiges Müllfahrzeug ist gegeben.*

*Die beiden Kreisverkehre entfallen, da eine kreisförmige Umfahrungsmöglichkeit besteht, ohne wenden zu müssen. Die Kurvenradien sind mindestens für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.*

### **6.5 Spielplatzfestsetzung**

Die Festsetzung des Spielplatzes entfällt. Es wurde ein Spielplatz an einem Standort in der Ortslage realisiert. Der Bereich des Spielplatzes wird zu einer Baufläche (WA) verändert.

### **6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB]**

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, Anlagen in diesem Bereich zu errichten und zu unterhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Die als "L1" bezeichnete Fläche wird zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbands festgesetzt.

Die als "L2" und "L3" bezeichneten Flächen werden zu Gunsten des Anlagenbetreibers E.DIS Netz GmbH festgesetzt.

### 6.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB]

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN18915, Bl. 2, abzuschleifen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Im Norden, Süden und Osten des Plangebietes wurde ein 5,00 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, der mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. (**s. Gehölzliste**). Die Anpflanzung und die Kosten der Maßnahme übernimmt der Eigentümer.

*Diese Festsetzung entspricht der ursprünglichen Festsetzung. Hinzu gekommen ist die Kostenübernahme.*

#### **Gehölzliste** Schutzpflanzung

49 Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Hei 2xv.o.B. 125-150
49 Pyrus communis – Wildbirne	2xv.o.B. 7-8
Corylus avellana - gemeiner Hasel	2xv.o.B. 60-100
Crataegus sp. - Weißdorn	2xv.o.B. 60-100
Scmbucus nigra - schwarzer Holunder	2xv.o.B. 60-100
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	2xv.o.B. 40-60/509
Rosa canina – Hundsrose	2xv.o.B. 60-100

*Die Gehölzliste entspricht den Formulierungen im ursprünglich im LBP und gilt für die Gesamtfläche der Maßnahme. Sie ist unter den Grundstückseigentümern aufzuteilen.*

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und gemäß einschlägigen Vorschriften vor Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

*Um die Wurzelbereiche von Bestandsbäumen zu schützen, wurde im westlichen Baufeld (Flurstück 38/27) die Baugrenze um zusätzliche 2 Meter nach Osten verschoben.*

Es sind je Eigentümer bzw. je Wohnbauvorhaben insgesamt 5 Bäume standortgerechter einheimischer Arten (z.B. Birke, Roßkastanie, Spitzahorn, Eiche, Walnuss, Weide), mind. 3-mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, ungeschnittener Leittrieb, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme soll auf dem Flurstück 13, Flur 2 der Gemarkung Tützpatz in Absprache mit der Gemeinde stattfinden. Die Kostenübernahme für die Ausgleichsmaßnahme durch die Grundstückseigentümer wird vertraglich mit der Gemeinde geregelt. Die Pflanzungen sollen spätestens 1 Jahr nach Baubeginn erfolgen.

*Die Anzahl hochstämmiger Bäume wurde gegenüber der ursprünglichen Festsetzung verkleinert. Jedoch werden die festgesetzten Baumpflanzungen qualitativ hochwertiger (Alleebäume gemäß aktuellen Vorgaben der HZE MV).*

*Die im LBP festgesetzte Maßnahme für die Anpflanzung von Sträuchern als Straßenbegleitgrün (ehem. Maßnahme 5) werden umgewandelt in die folgende Maßnahme:*

Es ist je bebautes Grundstück ein standortgerechter hochstämmiger Obst- oder ein einheimischer Laubbaum (2x verpflanzte, Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen) nach einschlägigen DIN-Vorschriften zu pflanzen und 3 Jahre zu pflegen. Die Pflanzungen sollen spätestens 1 Jahr nach Baubeginn erfolgen.

**6.8 Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Der Punkt 6 der Festsetzung zur Grünordnung aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Am Birkenweg“ bleibt, er wurde unter dem Punkt „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ beschrieben.

**6.9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V**

Die Festsetzungen der Dachform aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Am Birkenweg“ als Sattelbeziehungsweise Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° entfallen. Es wird keine Dachform und keine Dachneigung festgesetzt.

## **7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Auch die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken ist nicht zulässig. Leicht rückzubauende einfache Zaunanlagen sind zulässig.

*Das entspricht den aktuellen Vorschriften aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde. Es muss ein beidseitiger Abstand von 7 Metern von der hier zu verlegenden Wasserleitung eingehalten werden.*

## **8. Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen**

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

### **8.1 Bodendenkmale**

#### Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

### **8.2 Medien**

Wegen der sich im Vorhabengebiet befindenden Gas- und Stromleitungen muss vor Baubeginn eine Abstimmung mit e.dis Telekommunikation GmbH erfolgen.

## 9. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise wurden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

### 9.1 Altlasten und Bodenschutz

Zum Zeitpunkt der Planfeststellung wurden keine Altlasten im Planbereich festgestellt.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

### 9.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.



Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch|.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

### **9.3 Denkmalpflege**

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) 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.

#### Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin.

### **9.4 Straßenverkehrswesen**

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulasträger abzustimmen. Seite 8 des Schreibens vom 30. Juli 2021.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Straße 12- 15, 17109 Demmin, einzuholen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

## **9.5 Bautechnischer Brandschutz**

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Die FF (Freiwillige Feuerwehr) Tützpatz hält 1.000 m Schlauchmaterial vor, um eine weite Wegstrecke aufbauen zu können. Des Weiteren können bei Bedarf die umliegenden Gemeinden alarmiert werden.

Der Pflichtaufgabe die Löschwasserversorgung zu sichern, wird durch die Gemeinde Tützpatz erfüllt.

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen. Der Hinweis ist für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

## **9.6 Medien**

### Hinweis der E.DIS

Im Gebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (siehe beiliegende Spartenauskunft 0225805-EDIS). Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die konkreten Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich. Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen/Gasverteilungsanlagen erforderlich.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung/Gasversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; -Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; - Namen und Anschrift der Bauherren. Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Bauherren ein entsprechendes Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

### Hinweis der GKU

Die Erschließung des Wohngebietes obliegt dem Vorhabenträger. Um die Erschließung aus wasserwirtschaftlicher Sicht fachlich sicherzustellen und die Übernahme der Anlagen, nach

Abschluss der Erschließungsbauarbeiten zu regeln, ist mit dem \WWasser- und Abwasserzweckverband Demmin / Altentreptow vor Beginn der Planungen zur Erschließung, ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

### **9.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**

Es befinden sich im Plangebiet keine Festpunkte.

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

### **9.8 Kampfmittel**

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

### **9.9 Wasserwirtschaft**

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

### **9.10 Landwirtschaft**

Das StALU MSE weist darauf hin, dass auf den ggf. zusätzlich zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen ist. Bleibende Beeinträchtigungen sollten auf ein absolutes Mindestmaß reduziert werden.

Die Funktionstüchtigkeit eventuell vorhandener Drainagesysteme muss für die betroffene und die anliegenden Flächen gewährleistet bleiben. Sollten bei Erdarbeiten Dränagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder diese durch Baustellenfahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, ist der zuständige Wasser- und Bodenverband umgehend zu informieren.

### **9.11 Umwelt**

Vom Vorhaben ausgehende Blendwirkungen sind auch während der Bauphase nach Möglichkeit zu vermeiden. Es sollen ausschließlich „fledermaus- und insektenfreundliche“ Leuchtmittel zum Einsatz kommen.

### **9.12 Nachrichtliche Übernahme**

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Grundwasserschutzzone (GW II).

**10. Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet WA	10.953 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.939 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft	1.684 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes	14.576 m <sup>2</sup>