

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023

(BGBl. I Nr. 6)

zur Satzung der

Gemeinde Saal
Landkreis Vorpommern-Rügen

über den

Bebauungsplan Nr. 11
„Gutshaus Neuendorf“

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), den 02.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3	Zweck des Bebauungsplanes.....	4
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.4.1	Ziele der Raumordnung	4
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3	Begründung des vereinfachten Verfahrens nach §13a BauGB.....	5
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
1.6	Inhalt der Satzung.....	6
1.6.1	Beschreibung des Vorhabens.....	6
1.6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
1.7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
1.7.1	Äußere und innere verkehrliche Erschließung	8
1.7.2	Ver- und Entsorgung.....	9
1.7.3	Telekommunikation	10
1.7.4.	Abfallbeseitigung.....	10
1.7.5	Brandschutz	10
1.7.6	Denkmalschutz.....	10
1.7.7	Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel	11
1.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
1.8.1	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	12
1.8.2	Schutzgebiete für Natur und Landschaft.....	12
1.8.3	Artenschutz	12

1.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Saal befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen am touristisch attraktiven Saaler Bodden; sie ist Teil des Amts Barth. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuendorf, wo sich auch ein Hafen befindet und umfasst das Gutshaus sowie angrenzende Flächen zwischen der Parkstraße und der Saaler Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Gutshaus Neuendorf“ erstreckt sich auf die Flurstücke 93, 95, 97/1, 98 bis 102, 104, 105, 106, 169 bis 178, der Flur 12 Gemarkung Neuendorf-Hof.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Um der großen Nachfrage nach Wohnraum für Familien durch Innenentwicklung dörflicher Ortslagen sowie Angebote für das individuelle Ferienwohnen und der damit verbundenen positiven Entwicklung der Gemeinde gerecht zu werden, sollen Gutshaus und umliegende Grundstücke weitestgehend für das Wohnen (Dauer- und Ferienwohnen) entwickelt werden. Weiterhin wird auch das Ferienwohnen im baulichen Bestand vorgesehen, um von vornherein ein angemessenes Verhältnis von allgemeinem Wohnen und Ferienwohnen zu erreichen. Da jedoch auch beabsichtigt ist, die Wohnbauflächen als Zweitwohnsitz und Alterswohnen zur Verfügung zu stellen, wird von einer Entwicklung als allgemeines Wohngebiet abgesehen und stattdessen auf ein gesamtheitliches Sondergebiet für Wohnen und Tourismus abgestellt.

Zugleich gelingt es mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gutshaus Neuendorf“, eine dörfliche Innenentwicklung des Ortsteils Neuendorf planerisch zu ermöglichen und den Bereich rund um das Gutshaus zu revitalisieren; das Baugebiet grenzt an drei Seiten an vorhandene Bebauung (auch wenn im Süden noch einzelne Grundstücke unbebaut sind) und schließt im Osten mit dem Gutspark ab, der wiederum Teil des Plangebiets ist und somit gesichert wird.

Bestehende Wohnbaureserven, die auf einer momentan als landwirtschaftlich genutzten Fläche liegen, werden aufgegriffen und in unterschiedliche Wohnbaugrundstücke aufgeteilt. Es kommt sowohl Einzelhaus- als auch Geschossbebauung zum Einsatz; damit werden bestehende Baustrukturen des Ortsteils Neuendorf aufgegriffen. Weiterhin werden unterschiedliche Wohnformen bzw. Zielgruppen des Wohnens (einschließlich Ferien- und Zweitwohnen) aufgenommen. Die Erschließung wird durch neue Planstraßen ermöglicht und erfolgt so flächensparsam wie möglich; ein Teil der Erschließung und Durchwegung bleibt dem Fußgängerverkehr vorbehalten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gutshaus Neuendorf“ werden bestehenden Gebäude der Gutsanlage – Gutshaus und Nebengebäude (Speicher und Teichhaus) – mindestens in ihren Kubaturen gesichert. Das städtebauliche Konzept greift die Anordnung der Gebäude auf. Mit der Gesamtentwicklung des Plangebiets entstehen notwendige Anreize zur Revitalisierung der Bestandsbauten.

1.3 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gutshof Neuendorf“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Sondergebiet Wohnen und Tourismus sowie die Sicherung des Gutsparks einschließlich der dort vorhandenen Biotop. Der Bebauungsplan setzt die Erschließung sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, darunter auch Festsetzungen zum Schutz der Fauna während der Baumaßnahmen.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

1.4.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Gemäß 4.1(5) LEP M-V ist es ein Ziel der Raumordnung vorrangig die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen hat in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Der Gemeinde Saal befindet sich in Tourismusentwicklungsraum. Als Teil des Bodden-Hinterlands kann die Gemeinde gegenüber den Gemeinden auf der Halbinsel Darß-Zingst eine Entlastungsfunktion ausüben. Der Bebauungsplan Nr. 11 kommt diesem Ziel nach, indem er behutsam Ferienwohnen in das gesamte Plangebiet einstreut, also integriert in das dörfliche Wohnen, touristische Übernachtungsmöglichkeiten ermöglicht, aber nicht übermäßig forciert.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Saal überlappen sich Ausweisungen als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz, Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Dies sind bedeutende Ausweisungen zum Schutz des Außenraums. Der Bebauungsplan Nr. 11 nutzt einen im Inneren des Ortsteils Neuendorf liegenden Raum und kommt somit diesen Ausweisungsfunktionen nach. Hierzu passt auch die Nicht-Ausweisung als

Siedlungsschwerpunkt (die nächstgelegenen raumordnerischen Siedlungsschwerpunkte befinden sich auf der Halbinsel Darß-Zingst bzw. den zentralen Orten Barth und Ribnitz-Damgarten).

Das Gemeindegebiet Saal ist ebenfalls geprägt als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; auch diesem Umstand wird durch den Fokus der Innenentwicklung des Gutshof-Bereichs nachgekommen. Es ist festzustellen, dass die Planung hiermit die Innenentwicklungspotenziale zur Nachverdichtung sinnvoll nutzt und den Programmsatz 4.1 (5) LEP M-V (Ziel der Raumordnung) berücksichtigt.“

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er 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. Für den betreffenden Bereich stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal Wohnbauflächen sowie Grünflächen dar. Entsprechend ist der Bebauungsplan, mit seiner Festsetzung als Sondergebiet Wohnen und Tourismus nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Allerdings ermöglicht der § 13a BauGB das Abweichen von den Darstellungen des FNP, sofern dieser nachträglich berichtigt wird.

1.4.3 Begründung des vereinfachten Verfahrens nach §13a BauGB

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich zunächst um einen Planbereich mit einer Größe von 3,6 ha. Dabei entfallen wesentliche Anteile auf die Parkfläche. Somit ist das Flächenkriterium des § 13a BauGB zunächst erfüllt. Weiterhin wird eine Fläche überplant die sich als bauliche geprägte Ortsmitte darstellt sowie auch über eine Bebauung verfügte. Der Bereich bildete die bauliche wirtschaftliche Struktur des Gutshofes. Somit sind auch die ideellen Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren erfüllt, da es um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und demnach keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet des gesamten Bebauungsplans Nr. 11 ist von den Bestandsbauten des Gutshofs Neuendorf sowie dem angrenzenden Gutspark geprägt. Gutshaus, Teichhaus und Speicher bilden ein baukulturell sicherungswertes, städtebauliches Ensemble. Die Bebauungsplanung sichert dabei generell nicht die Gebäudesubstanz, sondern mittels Baulinien die städtebauliche Wirkung. Etwaige Ersatzneubauten der Bestandsgebäude sind dementsprechend zu errichten.

Der Gutspark befindet sich zumeist hinter dem Gutshaus (im Osten des Plangebiets) und ist durch einen dichten Baumbestand sowie einen Teich geprägt; ein kleiner Parkteil befindet sich vor dem Gutshaus und bildet eine entsprechende Eingangssituation für dieses. Auch hier ist ein Teich vorhanden, beide Gewässer besitzen den Charakter eines geschützten Biotops. Der restliche Teil des Gebiets ist weitestgehend eine unversiegelte Ackerfläche. Lediglich ein Wohnhaus befindet sich an der Nr. 31 (wo die Parkstraße abknickt), dieses Grundstück besitzt Nebenanlagen, welcher einer Erschließung weichen werden sowie Baumbestände, welche erhalten werden können.

Die Wiese vor dem Gutshaus (im Westen) wurde bisher durch die Gemeinde von einer Bebauung freigehalten, um eine Überprägung der Flächen zu verhindern und das Gutshaus in seiner Wirkung fortbestehen zu lassen.

1.6 Inhalt der Satzung

1.6.1 Beschreibung des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein für Wohnen und Ferienwohnen geeigneter Standort planerisch ermöglicht, der sich in die vorhandene Baustruktur und Landschaft einfügt und als ein Teil des ländlichen Charakters ablesbar bleibt. Sowohl eine umgebende Einzelhausbebauung wie eine Geschoss- bzw. Reihenhausbebauung wird aufgegriffen. Die Gebäudekubatur des Gutshauses und seiner Nebengebäude wird gesichert.

Die Teilflächen SO 1 sowie die Grünflächen umfassen das Gutshaus und den Gutspark. Das Gutshaus wird in seiner Kubatur mittels Baugrenzen gesichert; ebenso

die Freiraum- und Biotopstrukturen der umgebenden Parkbereiche. Die Biotope werden als nachrichtliche Übernahmen festgesetzt. Die Teilfläche SO 2 und SO 8 umfassen die zu sichernden Gebäudekubaturen sowohl des Teichhauses und des Speichers. Hier sind Ersatzneubauten zwar möglich, aber durch die Baugrenzen wird die historische Ensemblewirkung weiterhin gewährleistet. Diesem Ziel unterliegen auch die Teilflächen SO 3 und SO 4. Hier entstehen Reihenhaustypologien, wie sie an mehreren Stellen bereits in der Gemeinde zu finden sind, sogenannte „Boddenhäuser“. Hier sind eine Zweigeschossigkeit sowie Baulinien vorgeschrieben, so dass ein entsprechender Ensembleeindruck planerisch gesichert ist.

Die Teilflächen SO 5, SO 6 und SO 7 können demgegenüber flexibler bebaut werden; hier sind Einzelhäuser – sogenannte „Küstenhäuser“ – im Rahmen von Baugrenzen möglich – also eine „normale“ dörfliche Bebauung. Durch die Wahl unterschiedlicher Festsetzungsinstrumente entsteht eine heterogene Bebauung, welche den bestehenden Charakter des Ortsteils Neuendorf aufgreift

Stellplätze entstehen gebündelt im Umfeld der Teilfläche SO 7 (unmittelbar an der den Ort erschließenden Parkstraße) sowie neben dem Gutshaus an der Saaler Straße. Hierfür ist eine Nutzung der Remise als Garage möglich, aber nicht vorgeschrieben. Ein Teil des Plangebiets – insbesondere Bestandsbauten und Gutspark – befinden sich im Überschwemmungsbereich. Auf eine Neubebauung mit mehrgeschossigen Wohnbauten wird verzichtet, bevorzugt entstehen in diesem Teilbereich Stellplätze; lediglich die Flächen SO 6 (teilweise) und SO 7 befinden sich mit der Möglichkeit der Einzelhausbebauung im Überschwemmungsbereich – in dem sich jedoch wesentliche Teile des Ortsteils Neuendorf befinden. Entsprechende Vorkehrungen (z.B. Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens, Verortung technischer Anlagen) werden festgesetzt. Verkehrsflächen – Straßen und Wege – sind z.T. dem Fußgängerverkehr vorbehalten, insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Gutshauses. Das dient insbesondere Vermeidung von Autoverkehr in den Parkbereichen.

1.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für bis zu 25 Parzellen vorgesehen (eine 26. Parzelle dient der Anlage von Stellflächen). Diese können als Wohngrundstücke oder als Ferienhäuser genutzt werden. Bei einer – theoretisch möglichen – ausschließlichen Nutzung als Anlagen der Beherbergung sowohl im Gutshaus (16), im Speicher (60), in den Teichhäusern (6), den „Boddenhäusern“ (88)

und den Einzelhäusern/„Küstenhäusern“ (40) wäre eine Bettenzahl von 210 möglich. Diese kann in Bezug auf die gesamte Ortslage als verträglich gelten und ist deswegen zulässig. So ist der Bebauungsplan flexibel und bedarfsgerecht nutzbar. Als besondere Regelung wird festgesetzt, dass der Anteil der Wohngebäude zum Dauerwohnen maximal 10% der gesamten Wohneinheiten in Anspruch nehmen darf. Damit soll sichergestellt werden, dass durch die vornehmlich touristische Nutzung das Wohnraumkontingent der Gemeinde nicht negativ beeinträchtigt wird.

Für die einzelnen Teilflächen werden unterschiedliche GRZ festgesetzt (siehe Tabelle). Die Grundstücksgrößen können von 157 m² – 1639 m² variieren, sodass heterogene Baustrukturen ermöglicht werden können. Mögliche typische BGF-Zahlen sind 102 m², 260 m² („Küstenhäuser“) und 312 m² („Boddenhäuser“); dies spiegelt die Heterogenität der „Boddenhäuser“ und „Küstenhäuser“ wider.

Teilfläche	SO 1	SO 2	SO 3	SO 4	SO 5	SO 6	SO 7	SO 8
GRZ		0,55	0,4	0,4	0,35	0,25	0,5	0,7

Die Wohngebäude entstehen je nach Teilfläche in offener Bauweise als freistehende Einzelhäuser („Küstenhäuser“ in den SO 5-7) mit einem Vollgeschoss oder als Doppel- und Reihenhäuser („Boddenhäuser“ in den SO 3-4) mit zwei Vollgeschossen. Dabei ist zu beachten, dass im SO 4 die bereits bestehende, gegenüberliegende Bebauung in seinen Dimensionen berücksichtigt wird. Die Bebauung im SO 4 darf nur im geringen Umfang (<0,5 m) Höher sein als die prägende Bebauung. Weiterhin wird durch die Anordnung der Baufelder die Sichtachse auf das Gutshaus freigehalten.

Wohnfolgenutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig. Das gilt auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Stellplatzflächen werden gebündelt im Umfeld der SO 1 und 7 angelegt, dies ist insbesondere eine Vorsorge für das Beherbergungsgewerbe; ebenso sind grundstücksbezogene Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

1.7.1 Äußere und innere verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung einerseits über zwei Ein- und Ausfahrten ausgehend von der Parkstraße

vorgesehen, die neuen Planstraßen A und B dienen der Erschließung der Teilflächen SO 2-8; die Teilflächen SO 1 und 4 werden unmittelbar über die bestehende Saaler Straße erschlossen, die ins Plangebiet einbezogen wurde. Beide Erschließungsbereiche werden durch Fußwege miteinander verbunden, welche die Flächen untereinander und mit den Gutsparkflächen verbinden. Zudem entsteht eine für den gesamten Ortsteil nutzbare Durchwegung in Nord-Süd-Richtung (z.B. für eine Wegeverbindung von den südlichen Bereichen des Ortsteils zum im Norden gelegenen Hafen). Darüber hinaus sollen die Planstraßen A und B nicht öffentlich gewidmet werden, sondern als Privatstraße bestehen bleiben.

Die direkt angrenzende Parkstraße verbindet den Ortsteil Neuendorf sowohl mit dem Gemeindehauptort Saal (ca. 3,5km) bzw. der L121 (ca. 4,5). Über letztgenannte wird das übergeordnete Straßennetz erreicht. Zum Schutz des Kreuzungsbereichs der Parkstraße wurde ein Bereich festgesetzt, der von Einfahrten freizuhalten ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Neuendorf wird durch die Linie 214 der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen erschlossen, welche Saal mit den zentralen Orten und Bahnhöfen Ribnitz-Damgarten (Bf. West) und Barth verbindet. Ein Taktverkehr ist nicht vorhanden, allerdings mehrere Fahrten pro Tag.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie und Gas

Die mediale Erschließung erfolgt ausgehend von der Parkstraße oder Saaler Straße über die herzustellenden Anschlusspunkte. Die Stromversorgung durch den Netzbetreiber edis ist bereits gesichert und liegt vor. Die Umsetzung der Erschließungsleistungen erfolgt in Abstimmung mit den betreffenden Ver- und Entsorgungsträgern. Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen.

Trink- & Abwasser

Die mediale Erschließung erfolgt ausgehend von der Parkstraße und der Saaler Straße über die herzustellenden Anschlusspunkte bei ausreichend dimensionierter Nennweite der Trinkwasserversorgungsleitung. Neu geplante Gebäude innerhalb des Plangebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Regenwasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser des gesamten Plangebiets kann ortsnah schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu prüfen.

1.7.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind nur einzelne Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. 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.

1.7.4 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall wird entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfAlIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

1.7.5 Brandschutz

Die Gemeinde Saal verfügt über eine bedarfsgerechte Freiwillige Feuerwehr, deren nächstgelegener Standort im Hauptort der Gemeinde ist. Das erforderliche Löschwasser im Umfang von 96 m³/h über 2 Stunden wird innerhalb des Plangebietes über Löschwassertanks bereitgestellt.

1.7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der

Denkmalliste des Landkreises eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind. Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.7.7 Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Durch den Grundstückseigentümer ist vor Beginn der notwendigen Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen, um die Erforderlichkeit der Baubegleitung durch nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) zugelassenen, fachkundigen Firmen sicherstellen zu können. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und

Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V) die weitere Vorgehensweise fest.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren. Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutz-gesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen.

1.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

1.8.1 Klimaschutz / Klimaanpassung

1.8.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Nationalparke, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturdenkmale und weitere gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Im Plangebiet befinden sich bereits gesetzlich geschützte Biotope. Diese wurden gekennzeichnet und in den Plan übernommen, um ein Fortbestehen auch planungsrechtlich zu sichern.

Gesetzlich geschützte Bäume, Schutz der Alleen, Schutz des Waldes

Alleen und Wälder sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen. Notwendige Baumfällungen müssen beantragt und ausgeglichen werden. Brandschutzrelevante Abstände zu Waldgebieten sind im Plangebiet nicht relevant.

Küsten- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt in Küsten- und Überschwemmungsschutzgebieten. Entsprechende vorsorgliche Festsetzungen finden sich daher im Bebauungsplan (siehe oben). Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen und entsprechenden Vorsorgegebieten.

1.8.3 Artenschutz

Von dem Vorhaben gehen folgende Wirkungen aus, die eine Beeinträchtigung der betrachteten Arten nach sich ziehen könnten:

- temporäre Lärmemission während der Beräumungs- und Bauphase,

- Erschütterungen durch das Baugeschehen,
- Temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge,
- Entfernen potentieller Habitate,
- Flächenversiegelung durch Überbauung,
- Dauerhafte menschliche Präsenz.

Um die Auswirkungen zu minimieren, ist ein Artenschutzfachbeitrag erstellt worden, der Bestandteil der Planungen ist. Aufgrund dessen werden mehrere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt, die insbesondere Vögeln, Fledermäusen und inaktiven Reptilien zugutekommen. Die Maßnahmen sind im wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeiten bzw. ein entsprechendes Bauzeitenmanagement, d.h. bestimmte Maßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, adäquate Maßnahmen für Ersatz-Sommerquartiere von Fledermäusen – sofern beim Umbau oder Abbruch von Gebäuden vorgefunden – sowie der Rücksichtnahme auf inaktive Reptilien bei Tiefbaumaßnahmen je nach Jahreszeit.

Saal,

Bürgermeister