

Satzung des Bebauungsplan Nr. 9 "Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow" der Stadt Lasso

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Lasso vom die folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lasso, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Lasso,
Der Bürgermeister Siegel

Planzeichnung (Teil A)



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet Daueroh- und Ferienhausgebiet	5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Grünfläche
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) GRZ offene Bauweise	6. Flächen für die Landschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) Flächen für Wald
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze offene Bauweise	7. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4. Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	8. Sonstige Planzeichnungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 30 m - Abstand zur Waldgrenze Waldgrenze
9. Erleichterungen Nutzungsgebote BF 1 BF 2 BF 3 BF 4 BF 5	9. Erleichterungen Nutzungsgebote BF 1 = Baufeldnummer o = offene Bauweise H = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GRZ = maximale Traufhöhe in m über OK Gelände max. F = maximale Firsthöhe in m über OK Gelände DN = Dachneigung Hauptz: = nur Einzeihäuser zulässig Höhe über DIN EN 12182 (m ü. NNH) 10. Darstellung ohne Normcharakter z. B. 1/1 11. Nachrichtliche Übernahme Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Bereiche in denen sich Bodendenkmale befinden = Eingriff nur nach Antrag

CEF-Maßnahme



TEXT (TEIL B) (textliche Festsetzungen)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Sonstiges Sondergebiet Daueroh- und Ferienhausgebiet – SO_{off-w} (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)
 - Das sonstige Sondergebiet dient dem Dauerohwohnen sowie einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt (Ferienwohnungen).
 - In dem Baufeld 1 ist die Errichtung eines Wohngebäudes oder eines Tiny-Houses für Dauerohwohnen gestattet.
 - In dem Baufeld 2 ist die Errichtung eines Wohngebäudes oder eines Tiny-Houses für Dauerohwohnen gestattet.
 - In dem Baufeld 3 ist die Errichtung einer baulichen Anlage für sportliche Zwecke und Versammlungen zulässig.
 - In dem Baufeld 4 sind bauliche Anlagen als beispielsweise Tiny-Houses oder Schlaffässer zulässig.
 - Innere des Baufeldes 5 sind Einzelhäuser für Dauerohwohnen sowie die Errichtung eines Verkaufspunkts für beispielsweise Sportartikel und landwirtschaftliche Erzeugnisse zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)**
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
Für die Baufelder 1 bis 5 ist maximal 1 Vollgeschosse zulässig; Nebenanlagen sind ebenfalls mit maximal einem Vollgeschosse zulässig.
 - Traufhöhe von Gebäuden
Die festgesetzte Traufhöhe (T_f) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen dem aufsteigenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.
 - Firsthöhe von Gebäuden
Die festgesetzte Firsthöhe (F_f) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschnecken.

- Bauweise und überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)**
 - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Die Errichtung des jeweiligen Gebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig. Terrassen bis zu 20 m² dürfen auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.
 - Ein Überschreiten der Baugrenzen auch in geringem Umfang ist nicht gestattet.
 - Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden.
- Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen –**

Einzahlung in das Ökokonto „Oldenburger Wald“
Als Ersatzmaßnahme ist die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsäquivalente (10,272 KFA) zum Ökokonto VG-042 „Oldenburger Urwald“ auszuführen.
Das geplante Ökokonto VG-042 liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Ökokontoflächen befinden sich mit einer Gesamtfläche von 376.996 m² südöstlich der Ortschaft Qübbin und liegen im FFH-Gebiet „Östervormerische Waldlandschaft“. Der Ausgangszustand ist durch einen diversen Fichten- Schwarzkiefern- Laubmischwald mittleren Alters, gekennzeichnet.
Übergeordnetes Ziel ist auf allen begünstigten Flächen die naturschutzfachliche Optimierung der bestehenden Waldstandorte und die Entwicklung von ungestörten Naturwäldern mit einem hohen Anteil an Einfließwegen durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptziel kann solche Einrichtungen auch errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

- 6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
 - Gehörschäden (inkl. Brombeereckbeuten) werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens des Laubfrosches wird der Rodungszeitraum auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) eingegrenzt. Eine ggf. notwendige Stubenrodung (Wurzelschneiden) erfolgt dagegen erst während der Aktivitätsphase der Amphibien, ab Mai. Die Gehölze werden umgehend abgefahren oder bei Eignung zur Erweiterung der Totholzhecke (CEF-Maßnahme) verwendet.
 - Absichts der Baufelder vorhandene Gehölze in großen Teilen erhalten.
 - Zur Vergrämung von Amphibien und Reptilien ist im Vorfeld eine Mahd der Baufelder, im Zeitraum November bis Ende Februar, erforderlich. Bis zum Baubeginn ist ein erneuter Aufwuchs (> 10 cm) durch regelmäßige Mahd zu vermeiden.
 - Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien auch durch andere Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung auszuschließen, werden während der Bauphase mobile Schutzzaune um die Baufelder errichtet.
 - Die Pflege der Freiflächen erfolgt kleintierfreundlich und mit angepasster Mähtechnik, d. h. mit einem Balkenmäher, kein mulchen, Schnitttiefe max. 10 - 15 cm, kein regelmäßiges mähen unter Gebüschen und entlang von Hecken.
 - Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen.
Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensiblen Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Rauber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weissen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen.
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:
- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wiken anhand auf Insekten und sind abzuhängen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktionell notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen einhalten
- Bewegungsmelder einbauen
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zugehöriges Licht so nur dortin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Strahllicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzübergangswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und absaugen, ggf. Abschirmen und Blendenschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)**

Ersatzhabitat für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen
Am westlichen und nördlichen Rand der Vorhabensfläche (Grenze zur Ackerfläche und zum Wald) wird eine Totholzhecke aus einheimischen Gehölzen, mit den Mindestmaßen von (Länge 25,00 m, Breite/Tiefe mind. 1,50 m, Höhe mind. 1,50 m), angelegt. Nach den Rodungsarbeiten kann die Totholzhecke mit eigenem Schnittgut aufgestockt oder erweitert werden.
Die Totholzhecke wird durch das Pflanzen heimischer Sträucher oder Kletterpflanzen ergänzt. Das Gesamtmaß angeteilt muss jährlich mindestens 500 kg Biomasse (Brombeereckbeuten) in großen Teilen erhalten.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Als Ersatzpflanzung für die erforderlichen Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 9 ist die Pflanzung von 1 Stück einheimischen, standortgerechten Laubbäum vorgesehen.

- Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hygiene, Umweltmedizin und Handwerksdienst**

Standortbestimmte
Südöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 9 befindet sich der Pulower See.
Laut Baugeveränderungsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Juni 2008 (letzte begründete Änderung: Verordnung vom 20. Juni 2013 (GOBl. M-V S. 429) wird der Pulower See gemäß § 1 (1) (BauGB) gemäß § 52 WHG in Verbindung mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 4 S. 1 BauGB als Trinkwasserschutzzone II, der unteren Wasserbehörde rechtlich zur Baugrenze zu übergeben.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Badegewässer im Sinne der Badegewässerverordnung M-V, jeder Abschnitt eines oberflächennäheren Wasser, bei dem das Gesundheitsrisiko mit einer großen Anzahl von Badenden rechnet und für den es kein dauerhaftes Badenverbot erlassen hat oder nicht auf Dauer vom Baden abt.
Südöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 9 befindet sich der Pulower See.
Laut Baugeveränderungsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Juni 2008 (letzte begründete Änderung: Verordnung vom 20. Juni 2013 (GOBl. M-V S. 429) wird der Pulower See gemäß § 1 (1) (BauGB) gemäß § 52 WHG in Verbindung mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 4 S. 1 BauGB als Trinkwasserschutzzone II, der unteren Wasserbehörde rechtlich zur Baugrenze zu übergeben.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Badegewässer im Sinne der Badegewässerverordnung M-V, jeder Abschnitt eines oberflächennäheren Wasser, bei dem das Gesundheitsrisiko mit einer großen Anzahl von Badenden rechnet und für den es kein dauerhaftes Badenverbot erlassen hat oder nicht auf Dauer vom Baden abt.
- Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserversorgung**

Hinweise:
Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserversorgung Lasso Nummer MV-WSG-2045101 (BauGB) gemäß § 52 WHG in Verbindung mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 4 S. 1 BauGB – Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Vorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.
Von den Dach- und Grundstücks anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schädlich gegen Anlieger auf dem Grundstück verstreut werden.
Auflage:
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besonders Vorsicht geboten.
Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsgründer der Anlage abzustimmen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zur Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einzelstelle des geforderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau J. Schösser, 038 34 8760 3264).
Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächennäheren Wasser kommen, so stellt diese eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächennäheren Wasser dar und es ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 6 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Dazu ist das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA-K 138 und DWA-A 102, Bauantrag in der Trinkwasserschutzzone II, der unteren Wasserbehörde rechtlich zur Baugrenze zu übergeben.
Eine fachgerechte Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen. Zur Prüfung ist gesondert, spätestens mit der Baubeginnzeit bei dem Bauamt, eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

- Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten (§ 9 Abs. 1 a. i. v. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB)**
 - Die erforderlichen Kompensationsäquivalente in Höhe von 10,272 KFA sind durch den Vorhabenträger aus dem Ökokonto „Oldenburger Urwald“ (VG-042) abzudecken und die Kosten zu übernehmen.
 - Das Abschlagsprotokoll als Nachweis der Kompensation des Eingriffs ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
 - Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lasso zu verankern.

- Fassaden**

Es ist zulässig, die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude mit Holz zu verkleiden oder diese zu verputzen.
- Dächer**

Die Dächer der Hauptgebäude in den Baufeldern 1 bis 5 sind mit einer Dachneigung von 2 bis zu 45° zu errichten.
Die Dächer der Nebenanlagen sind als Flachdächer auszubilden.
Eine Dachbegrenzung ist zulässig.
Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.
- Einfriedigungen**

Zulässig sind Einfriedigungen aus Holz und Metall oder einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.
Für die Höhe von Grundstücks einfriedigungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeebene.
Blickdichte Zäune oder Mauern sind unzulässig.
- Werbeanlagen**

Flächenhafte Leuchtmitel und blinkende Lichtwerbung sind unzulässig.
- Sonstige Festsetzungen**

Stellplätze für Müllfahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Gefäße sind nur für Müllfahrzeuge an die Straße zu stellen.
Das Aufstellen von Solar- und Photovoltaikfreiranlagen in dem räumlichen Geltungsbereich ist nicht gestattet.
- Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit (FGE) Warnow/ Peene im WRRL-Plangebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsplanung Ryck-Ziese. Entlang der räumlichen Verläufe verläuft der Graben 74005/1, über den Graben 74005 in den WRRL-berichtsfristigen Pulowbach entwässert (Wasserkörper RY2-0300). Südöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 50 m Entfernung der Pulower See mit seinem Ablauf (Herr.- v. Graben 74005/1).

III Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Denkmalschutz
Der Plangebietsbereich beruht kein Baudenkmal.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 9 ist die archaische Fundstelle 5 der Gemarkung Pulow bekannt.
Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DStGH M-V einer denkmaltrechten Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
Die denkmaltrechte Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn durch Bevollmächtigten bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 2 Monate) zu beantragen.

Allgemeine Hinweise
1 Belange des Hauptzollamtes Stralsund
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzarufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV), insoweit weise ich ein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.
Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfahl festsetzen und ein Einfließendes Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

2 Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Im Vorhabenbereich sind vermutete Bodendenkmale bekannt.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStGH M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt frühestens nach Zugang der Anzeige.
Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Beseitigung oder Entsorgung zuzuführen.
Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.
Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Beseitigung oder Entsorgung zuzuführen.
Die Müll- bzw. Wertstoffanlagerungsstellen sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und errichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Stellen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGI D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m eines Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGI D 27). Für die Errichtung von Sichtstreifen und –wege gilt demnach, dass am Ende der Sichtstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind Vorschriften der UVV – VB 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmessers von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.
Bodenschutz
Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1986 (BGBl. I S. 502) und in der zuletzt gültigen Fassung des Landesbodenschutzgesetzes (LBoBSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf dem Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädliche Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Treffen während der Baumaßnahme Überschusssubstanzen auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzunehmen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vororge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2698, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/ Bodenschutz
Abfallwirtschaft
Die neue Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Abfallwirtschafts-Satzung – AWS) vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseite des Landkreises (<http://www.wvvk3636.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald (<http://www.wvgv-greifswald.de>) verfügbar.
Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.
Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.
Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.
Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Beseitigung oder Entsorgung zuzuführen.
Die Müll- bzw. Wertstoffanlagerungsstellen sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und errichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Stellen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGI D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m eines Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGI D 27). Für die Errichtung von Sichtstreifen und –wege gilt demnach, dass am Ende der Sichtstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind Vorschriften der UVV – VB 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmessers von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

4 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Wasserwirtschaft
Standortbestimmte
Südöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 9 befindet sich der Pulower See.
Laut Baugeveränderungsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Juni 2008 (letzte begründete Änderung: Verordnung vom 20. Juni 2013 (GOBl. M-V S. 429) wird der Pulower See gemäß § 1 (1) (BauGB) gemäß § 52 WHG in Verbindung mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 4 S. 1 BauGB als Trinkwasserschutzzone II, der unteren Wasserbehörde rechtlich zur Baugrenze zu übergeben.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Badegewässer im Sinne der Badegewässerverordnung M-V, jeder Abschnitt eines oberflächennäheren Wasser, bei dem das Gesundheitsrisiko mit einer großen Anzahl von Badenden rechnet und für den es kein dauerhaftes Badenverbot erlassen hat oder nicht auf Dauer vom Baden abt.

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserversorgung
Hinweise:
Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserversorgung Lasso Nummer MV-WSG-2045101 (BauGB) gemäß § 52 WHG in Verbindung mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 4 S. 1 BauGB – Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Vorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.
Von den Dach- und Grundstücks anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schädlich gegen Anlieger auf dem Grundstück verstreut werden.
Auflage:
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besonders Vorsicht geboten.
Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsgründer der Anlage abzustimmen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zur Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einzelstelle des geforderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Frau J. Schösser, 038 34 8760 3264).
Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächennäheren Wasser kommen, so stellt diese eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächennäheren Wasser dar und es ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 6 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Dazu ist das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA-K 138 und DWA-A 102, Bauantrag in der Trinkwasserschutzzone II, der unteren Wasserbehörde rechtlich zur Baugrenze zu übergeben.
Eine fachgerechte Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen. Zur Prüfung ist gesondert, spätestens mit der Baubeginnzeit bei dem Bauamt, eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

6 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsmittel
Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellung-Nahme vorzulegen.
Für die Höhe von Grundstücks einfriedigungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeebene.
Blickdichte Zäune oder Mauern sind unzulässig.

7 Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit (FGE) Warnow/ Peene im WRRL-Plangebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsplanung Ryck-Ziese. Entlang der räumlichen Verläufe verläuft der Graben 74005/1, über den Graben 74005 in den WRRL-berichtsfristigen Pulowbach entwässert (Wasserkörper RY2-0300). Südöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 50 m Entfernung der Pulower See mit seinem Ablauf (Herr.- v. Graben 74005/1).

8 Belange des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom
Im Plangebietbereich sind keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten der Pulowsee zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden.
An den Plangebietbereich grenzt der Graben 74005/1. Über diesen Graben hat der Pulowsee Vorkauf zum Pulowbach. Bauliche Veränderungen, die eine Durchfluss zum Graben beeinträchtigen, sind mit dem WBG abzustimmen.

9 Stellplätze, Garagen und Carports
Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.
10 Verkehrsmittel
Die Verkehrsmittel sind so zu richten und freihalten, dass eine ständige Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Loschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.
11 Flächenversiegelungen
Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Die Versiegelung versiegelungsartiger Befestigungsarten wie z. B. weiches Pflaster, kleinformige Platten, Rasensplines, aus durchgehenden Versiegelungsmaterialien wie z. B. Asphalt, Decken für Stellplätze, Zufahrten, Wege, u. a. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Verfahrensvermerke
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Lasso vom 18.05.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom vom 16.07.2021 erfolgt.
Lasso,
Der Bürgermeister Siegel
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GOBl. M-V S. 166, 181), mit Schreiben vom 22.06.2021 beauftragt worden.
Lasso,
Der Bürgermeister Siegel
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Stadtvertraulicher Sitzung am 22.02.2022.
Lasso,
Der Bürgermeister Siegel
4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03., 17.03., 18.03. und 24.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
Lasso,
Der Bürgermeister Siegel
5. Die Stadtvertretung Lasso hat in ihrer Sitzung am 02.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Lasso,
Der Bürgermeister Siegel
6. Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt Lasso wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2024 während folgender Zeiten
Montag 08:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag 08:00 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 18:00 Uhr
Donnerstag 08:00 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 18:00 Uhr
Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich sind.
Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Lasso wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist auch im Internet über die Internetseite des Amtes Am Peenestrom unter der Adresse www.amtampoenestrom.de und dem Link „aktuelle Beteiligungsverfahren“ sowie des Bau- und Planungsportals unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitpläne> eingestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Abschlussaufstellung des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht werden.
Lasso,
Der Bürgermeister Siegel
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
Lasso,
Der Bürgermeister Siegel
8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der begründeten Angaben der Größen der Grundstücke gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam,
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Kataster- und Vermessungsamt
Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung Lasso mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Lasso,
Der Bürgermeister Siegel
10. Die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Lasso,
Der Bürgermeister Siegel

Es wird vorsorglich auf die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines oberflächennäheren (Versickerungsverbot) untersagen, wobei alle oberflächennäheren Wasser zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der oberflächennäheren Wasser (Zielerreichungsgebiet) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.
Für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, ist auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirkambien zum Stoffrückhalt sind die Regelungen der DWA-Arbeitsblätter A-102-1/BWKA-3-1, DWA-A-102-2/BWKA-3-2 und DWA-Merkblätter/102-4f/BWKA-3-4 (Grundzüge zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in oberflächennäheren Wasser) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M135 anzuwenden.
6 Belange des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom
Im Plangebietbereich sind keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten der Pulowsee zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden.
An den Plangebietbereich grenzt der Graben 74005/1. Über diesen Graben hat der Pulowsee Vorkauf zum Pulowbach. Bauliche Veränderungen, die eine Durchfluss zum Graben beeinträchtigen, sind mit dem WBG abzustimmen.

9 Stellplätze, Garagen und Carports
Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.
10 Verkehrsmittel
Die Verkehrsmittel sind so zu richten und freihalten, dass eine ständige Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Loschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.
11 Flächenversiegelungen
Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Die Versiegelung versiegelungsartiger Befestigungsarten wie z. B. weiches Pflaster, kleinformige Platten, Rasensplines, aus durchgehenden Versiegelungsmaterialien wie z. B. Asphalt, Decken für Stellplätze, Zufahrten, Wege, u. a. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Bebauungsplan Nr. 9 „Herrensteig/ Bergstraße im OT Pulow“ der Stadt Lasso

Lasso,
Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember