

Beschlussvorlage

BV-25-2025-046

öffentlich

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schäperbarg" der Stadt Röbel/Müritz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 04.11.2025
<i>Bearbeiter:</i> Anne Lange	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung Röbel/Müritz (Vorberatung)	19.11.2025	Ö
Hauptausschuss Röbel/Müritz (Vorberatung)	01.12.2025	N
Stadtvertretung Röbel/Müritz (Entscheidung)	16.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz beschließt:

1. die Aufstellung der Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf einer am Zielower Weg der Stadt Röbel/Müritz gelegenen Freifläche
2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Schäperbarg“ der Stadt Röbel/Müritz.

Der Bereich, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan gelten soll, umfasst in der Gemarkung Röbel, Flur 10, Teilflächen der Flurstücke 139/1, 140/1, 141/1 und 336/17 und ist in beiliegender Übersichtskarte durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung ist:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern
- die Berücksichtigung umweltrelevanter Belange

3. der Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. der beiliegende Vorentwurf zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäperbarg“ (Stand November 2025) mit dazugehöriger Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen erfolgt durch eine ortsüblich bekanntzumachende öffentliche Auslegung des Vorentwurfes.
6. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wird gem. § 4b BauGB einem Dritten (Planungsbüro) übertragen.

Sachverhalt

Die Vorhabenträger sind Eigentümer mehrerer Grundstücke im Zielower Weg der Stadt Röbel/Müritz.

Sie möchten neben dem bereits bestehenden Wohngebäude 2 weitere Einfamilienhäuser für Familienmitglieder errichten. Die bestehenden Gebäude werden erhalten. Sowohl die bestehenden als auch die geplanten Gebäude sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Aus diesem Grund ist für die Errichtung der Einfamilienhäuser ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der Bauvorhaben zu schaffen.

Die Kosten des Verfahrens sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Röbel/Müritz und den Vorhabenträgern zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☒ Nein	☐ Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, Hhst. _____
Kosten in € ca. _____	☐ Überplanmäßige Ausgabe	
	☐ Außerplanmäßige Ausgabe	

Anlage/n

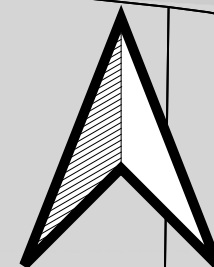
1	Übersichtskarte (öffentlich)
2	Planzeichnung (öffentlich)
3	Begründung (öffentlich)
4	Vorhaben- und Erschließungsplan (öffentlich)

Übersichtskarte



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes "Schäperberg" der Stadt Röbel/Müritz

<-- Ludorfer Weg -->



<-- Mühlentor -->

<-- Solzower Weg -->

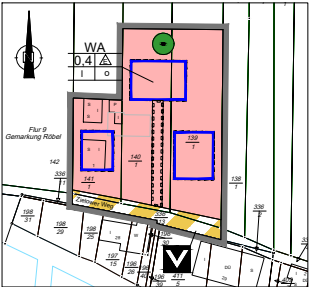
<-- Zielower Weg -->

0 25 50 m



Satzung der Stadt Röbel/Müritz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäperberg“

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK Stand 13.10.2025

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 (in Nutzungs-schablone oben)
0,4 i Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Baugrenzen

offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)
Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung hier verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

Gebäudebestand

nachgetragener Gebäudebestand

Text (Teil B)

Satzung der Stadt Röbel/Müritz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäperberg“ (Gemarkung Röbel Flur 10 Flurstücke 139/1, 140/1, 141/1 und 136/13 (alle teilweise))

Aufgrund des § 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäperberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig. Ferienwohnun-gen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 8 und 9 BauNVO). Es sind nur solche Vorhaben zu-lässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag ver-pflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufge-führten Grundflächen ist nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn diese Maßnahme der Errichtung eines ebenerdigen Swimmingpools dient. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Entwässerungsregelungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB

Zisternenpflicht

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahr-ten/Zueingängen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im gekennzeichneten Bereich werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Gebäude des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

5. Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

In dem Baugebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sowie Dachflä-chen von Garagen und Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.

II. Baugestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86

LBauO M-V

1. Stellplätze

Je Wohngebäude sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellernerweiterungen, Abbrü-che usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllun-gen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Flucht-gänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Pfostenlöcher, Brand-stellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinset-zungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzu-zeigen. 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 schrift-licher 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 überge-ben.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am den Be-schluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schäperberg“ ge-fasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz „Müritz-An-zeiger“ Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raum-ordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Betei-ligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom
- Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans konnte in der Zeit vom bis eingesehen werden. Der Termin wurde durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz „Müritz-Anzeiger“ Ausgabe vom angekündigt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schäperberg“ mit Begründung be-schlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
- Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen Umweltgutachten und Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet unter eingestellt. Zusätzlich wurden die auszulegenden Unterlagen in der Zeit vom bis zum im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom bis zum über des Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz „Müritz-Anzei-ger“ Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht. Diese Be-kanntmachung war vom bis zum auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Die Bekanntmachung war vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat in ihrer Sitzung am die vor-gebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitge-teilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schäperberg“ bestehend aus der Planzeich-nung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Röbel/Müritz, den

Siegel Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob er-folgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstan-den ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schäperberg“ wird hiermit ausgefertigt.

Röbel/Müritz, den

Siegel Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienst-stunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Aus-kunft erteilt, sind im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz „Müritz-Anzeiger“ Aus-gabe vom ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekannt-machung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschri-ften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen wer-den.

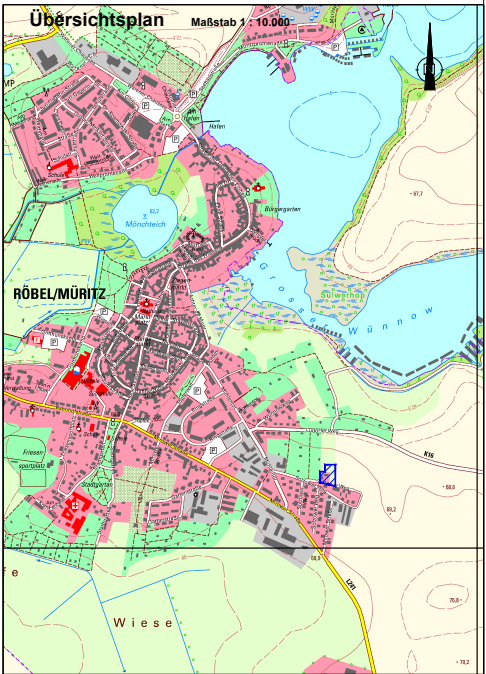
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Röbel/Müritz, den

Siegel Bürgermeister

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverord-nung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-inhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnatur-schutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Feb-ruar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ge-setzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schäperberg"

Stand: Vorentwurf November 2025

Stadt Röbel/Müritz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Schäperbarg“**

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Röbel/Müritz
Der Bürgermeister
über Amt Röbel-Müritz
Marktplatz 1
17207 Röbel/Müritz

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhalt

1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Einführung	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
2.2	Anlass der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	4
3.	Ausgangssituation	4
3.1	Räumliche Einbindung	4
3.2	Bebauung und Nutzung	4
3.3	Erschließung	5
3.4	Natur und Umwelt	5
3.5	Eigentumsverhältnisse	6
4.	Planungsbindungen	6
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.2	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 .	6
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
5.	Planungskonzept	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
6.1	Vorhabenträger	8
6.2	Zielsetzung	8
6.3	Vorhabenbeschreibung	8
6.3.1	Ausgangssituation und Bauvorhaben	8
6.3.2	Erschließung	8
6.4	Durchführungsvertrag	9
7.	Planinhalt	9
7.1.	Nutzung der Baugrundstücke	9
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
7.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
7.2	Verkehrsflächen	10
7.3	Klimaschutz	10
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	11
7.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	11

7.5	Geh-, Fahr und Leitungsrechte.....	11
7.6	Örtliche Bauvorschriften	11
7.7	Hinweise.....	11
7.7.1	Bodendenkmale	11
7.7.2	Bodenschutz	12
8.	Auswirkungen der Planung.....	13
8.1	Ver- und Entsorgung	13
8.2	Natur und Umwelt.....	14
8.3	Bodenordnende Maßnahmen.....	14
8.4	Kosten und Finanzierung	14
9.	Flächenverteilung	14

Der Umweltbericht liegt als gesondertes Dokument an.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schäperbarg“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Röbel/Müritz und ist 0,35 ha groß. Der Plangeltungsbereich wird im Süden vom Zielower Weg begrenzt. Im Süden grenzt das Vorhaben an Wohnbebauung an, im Westen an Kleingärten, im Osten an Ackerflächen und im Norden an Freiflächen der Wohnbebauung und Wiesenflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Freiflächen des Wohngrundstückes Zielower Weg 1 und Wiesenflächen (Flurstücke 139/1, 140/1 und 141/1),
- im Osten: durch Ackerflächen (Flurstück 138/1),
- im Süden: durch ein Wohngrundstück Solzower Weg 28 und ein Gewerbegrundstück Solzower Weg 29 (Flurstücke 336/2 und 336/11) und
- im Westen: durch Dauerkleingärten (Flurstück 142).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schäperbarg“ umfasst die Gemarkung Röbel, Flur 10, Flurstücke 139/1, 140/1, 141/1 und 336/13 (alle teilweise).

2.2 Anlass der Planaufstellung

Die Vorhabenträger sind Eigentümer mehrerer Grundstücke am Zielower Weg der Stadt Röbel.

Sie möchten neben dem bestehenden Wohngebäude 2 weitere Einfamilienhäuser für Familienmitglieder errichten.

Die bestehenden Gebäude werden erhalten. Auch die bestehenden Gebäude befinden sich im Außenbereich.

Für die geplanten Bauvorhaben ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Die Vorhabenträger haben Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt. Die Kosten des Verfahrens sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Röbel und den Vorhabenträgern abzuschließen.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäperbarg“ erfolgt im Normalverfahren.

Aufstellungsbeschluss

Am wurde von der Stadtvertretung der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schäperbarg“ gefasst. Der Beschluss ist durch im Amtsblatt des Amtes Röbel-Müritz „Müritz-Anzeiger“ Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Ausgangssituation

3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schäperbarg“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Röbel/Müritz nördlich der Landesstraße L241 (Mirower Straße) und südlich der Kreisstraße MSE16 (Ludorfer Weg).

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangeltungsbereich ist das Flurstück 141/1 bereits mit einem Wohnhaus bebaut, welches auch als solches genutzt wird. Die dazugehörigen Nebengebäude befinden sich teilweise auch auf dem Flurstück 140/1. Das Flurstück 139/1 ist eine Wiesenfläche.

In der Nachbarschaft befindet sich ein Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Kleingärten und Ackerfläche.

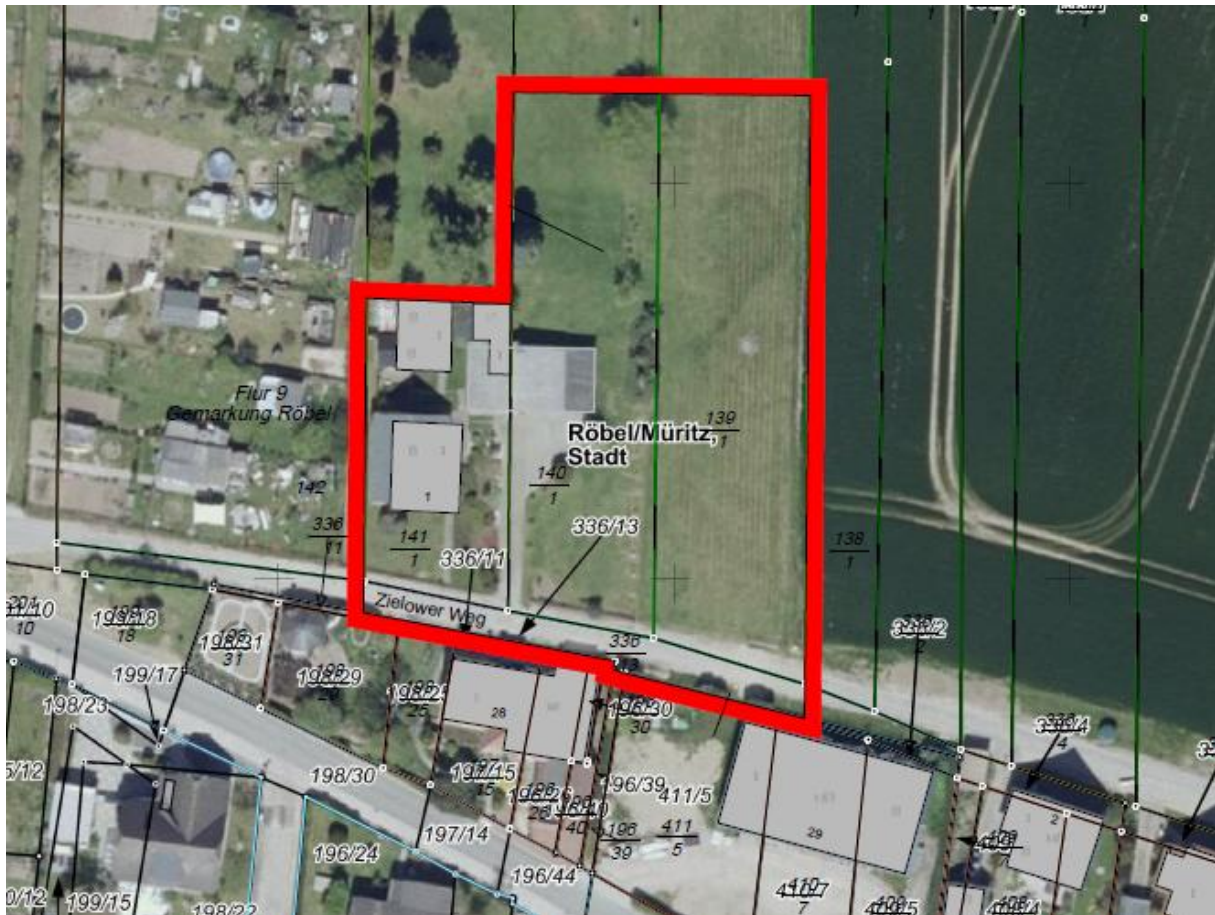


Abbildung 1: Luftbild des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schäperberg“ (Quelle: www.gaia-mv.de)

3.3 Erschließung

Erschlossen wird der Plangeltungsbereich über den Zielower Weg, eine örtliche Straße.

Das Wohnaus Zielower Weg 1 ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

3.4 Natur und Umwelt

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe mehrerer Schutzgebiete. In einer Entfernung von etwa 200 Metern liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Zudem befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenlandschaft“ in rund 220 Metern Entfernung vom geplanten Standort.

Neben dem Ziergarten des Wohngrundstückes befinden sich im Plangeltungsbereich Zierrasen und einzelne Gehölze. Darunter eine geschützte Rot-Buche im Norden. Der Boden wird in der Naturraumkarte von Kopp als Sand-Geschiebelehm-Mosaik bezeichnet.

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 336/13 liegt im Eigentum der Stadt Röbel/Müritz. Die anderen Flurstücke des Plangeltungsbereichs befinden sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schäperbarg“ liegt im Außenbereich. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Eine Neuerrichtung von Wohngebäuden im bisherigen Außenbereich ist nur über einen Bebauungsplan möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 hat die Stadt Röbel/Müritz keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und nur teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“*

Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Bau von zwei Wohngebäuden entspricht dem Eigenbedarf der Stadt Röbel/Müritz.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Seit dem 16.06.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte rechtskräftig. Hier wurde die Stadt Röbel/Müritz als Grundzentrum ausgewiesen.

Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Der Plangeltungsbereich liegt im Außenbereich; trotzdem ist der Standort als Nachverdichtung zu bewerten. Ohne weitere Erschließung können im Anschluss an den Innenbereich zwei neue Wohngebäude errichtet.

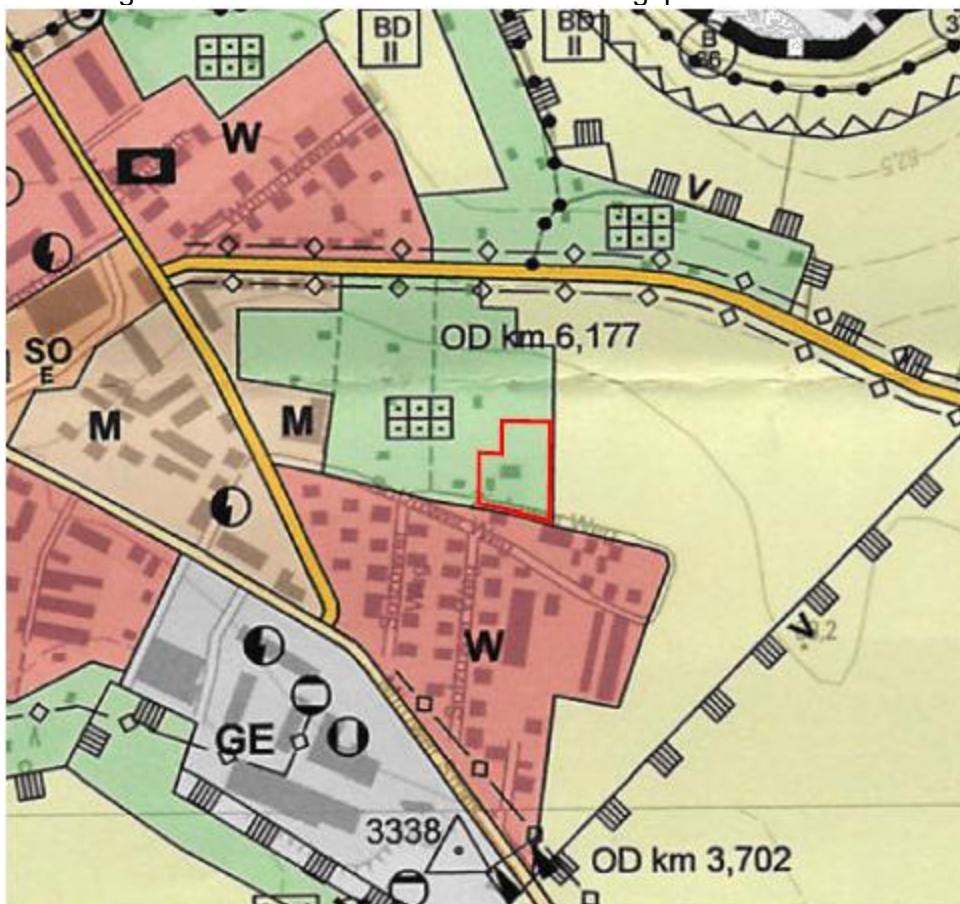
4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Röbel/Müritz verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 19.06.2002 wirksam wurde. Er wurde in der Fassung der 3. Änderung neu bekanntgemacht. Zuletzt wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach Neubekanntmachung mit Ablauf des 01.03.2025 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Röbel/Müritz sind im Plangeltungsbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Der Planbereich wird im Osten von Flächen für die Landwirtschaft und im Süden von Wohnbauflächen umlagert.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Vorhabenträger möchten auf ihrem Grundstück zwei Eigenheime errichten. Entsprechend der angestrebten Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Stadt Röbel/Müritz fehlen Standorte für den Eigenheimbau. Planungsziel ist die Sicherung des Eigenbedarfs für die Wohnbebauung.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist notwendig.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan

6.1 Vorhabenträger

Die Vorhabenträger ist Cindy Krüger und Hardy Krüger GbR, Dorfstraße 23, 17209 Südmüritz OT Vipperow, die Eigentümer der Baugrundstücke sind.

6.2 Zielsetzung

Neben dem vorhandenen Elternwohnhaus, sollen 2 weitere Einfamilienhäuser für Familienmitglieder entstehen.

6.3 Vorhabenbeschreibung

6.3.1 Ausgangssituation und Bauvorhaben

Das Konzept sieht den Neubau von 2 Eigenheimen vor. Die vorhandene bauliche Grenze wird in Richtung Osten und Norden erweitert. Das südliche Eigenheim hat eine Größe von 10 m * 17 m und das nördliche von 12 m * 18 m. Während das südliche Einfamilienhaus giebelständig errichtet werden soll, wird das nördliche traufständig zum Zielower Weg eingeordnet. Der geschützte Baum im Norden des Planbereichs bleibt erhalten.

6.3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Zielower Weg vorhanden. Es gibt eine Grundstückszufahrt, die den westlichen Teil des Planungsbereichs erschließt.

Für den 4 m breiten Zuweg für das nördliche Gebäude erfolgt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Bei Bauantragstellung erfolgt dann auch die Eintragung der Erschließungsbaulast im öffentlichen Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Das Objekt ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

6.4 Durchführungsvertrag

Wie bereits dargelegt, handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Damit sind innerhalb des WA-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Als Folge dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe V+E-Plan) benannt sind. Wesentliches Planungsziel ist die Absicherung der neuen Erschließung, sowie der Bau der zwei Einfamilienhäuser. Die Grundstücke werden durch den Antragsteller eigenständig bebaut werden. Für eben diese Bebauung selbst setzt der Bebauungsplan den verbindlichen Rahmen. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Röbel/Müritz und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB, auf der Grundlage eines abgestimmten Plans, zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Das Vorhaben umfasst die Errichtung von zwei neuen Wohngebäuden. Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen getroffen, die beinhalten: Wird ergänzt, sobald der Entwurf vorliegt. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Röbel/Müritz bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Röbel/Müritz und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit dem Bebauungsplan verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

7. Planinhalt

7.1. Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen müssen schon wegen

der Erschließungssituation (verkehrsberuhigter Bereich) hier ausgeschlossen werden. Ferienwohnungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 8 und 9 BauNVO). Damit die Ferienwohnungen nicht weiter zu nehmen und das Wohnen verdrängen, wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt, dass Ferienwohnungen unzulässig sind.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist nicht zulässig. Darüber hinaus sollen im Plangebiet auch Pools möglich sein. Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO erfolgt daher eine Festsetzung, dass innerhalb der Baugrenzen des WA-Gebietes die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen um jeweils 20 m² zulässig ist, wenn diese Maßnahme der Errichtung eines ebenerdigen Swimmingpools dient.

Es ist maximal ein Vollgeschoss festgesetzt, dies entspricht dem Bestand im Plangebiet und der prägenden Umgebung.

7.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der angrenzenden Bebauung ist offene Bauweise als Einzelhäuser vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes mit Hauptgebäuden bebaut werden kann. Untergeordnete Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Zielower Weg, der den Plangeltungsbereich im Süden tangiert. Im Westen ist eine Grundstückszufahrt vorhanden.

Für die innere Erschließung wird Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

7.3 Klimaschutz

Es gibt keine Wärmeplanung für die Stadt Röbel/Müritz, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden. Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Überschüssiges Regenwasser muss auf dem

Baugrundstück versickert werden. Es wurde eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB getroffen.

Die bestehenden Gehölze müssen erhalten bleiben und gepflegt werden, damit schattige Plätze in Dürreperioden vorhanden sind, das Grundwasser geschützt ist und es zu keinen Erosionen bei Starkregenereignissen kommen kann.

Durch Dachbegrünungen lassen sich stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dazu kommen noch bauphysikalische Vorteile von Dachbegrünungen. Dächer bieten in Städten und Gemeinden bisher vielfach ungenutzte Flächenreserven für die Schaffung von Grünflächen. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Durch die Begrünung von Flachdächern wird somit ein wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Gesundheitsschutz geleistet.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

7.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geschützte Rot-Buche im Plangeltungsbereich wurde zur Erhaltung festgesetzt. Um erhebliche artenschutz- sowie naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen auszuschließen sind laut Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sowie CEF- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Wird später ergänzt.

7.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Im gekennzeichneten Bereich werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Nutzer des nördlichen Wohngebäudes festgesetzt.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Röbel/Müritz hat keine Stellplatzsatzung. Zu den Stellplätzen wurde daher eine Festsetzung getroffen. Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Eine entsprechende Festsetzung sichert die Unterbringung des privaten Individualverkehrs auf den Privatgrundstücken.

7.7 Hinweise

7.7.1 Bodendenkmale

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, Kämme, 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.

7.7.2 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung). Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht. Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen. Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Altlasten:

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

Ablagerungen:

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt. Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)]. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Stromversorgung

Wird später ergänzt.

Telekommunikationslinien

Wird später ergänzt.

Abfallentsorgung

Wird später ergänzt.

8.2 Natur und Umwelt

Die Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.

8.3 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bodenordnende Maßnahmen bezüglich der Straßenverkehrsflächen auf den privaten Grundstücken erforderlich. Für die geplanten 3 Wohngrundstücke ist eine Neuordnung erforderlich, die auch die Zuwegung für das geplante nördliche Wohnhaus berücksichtigt.

8.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen.

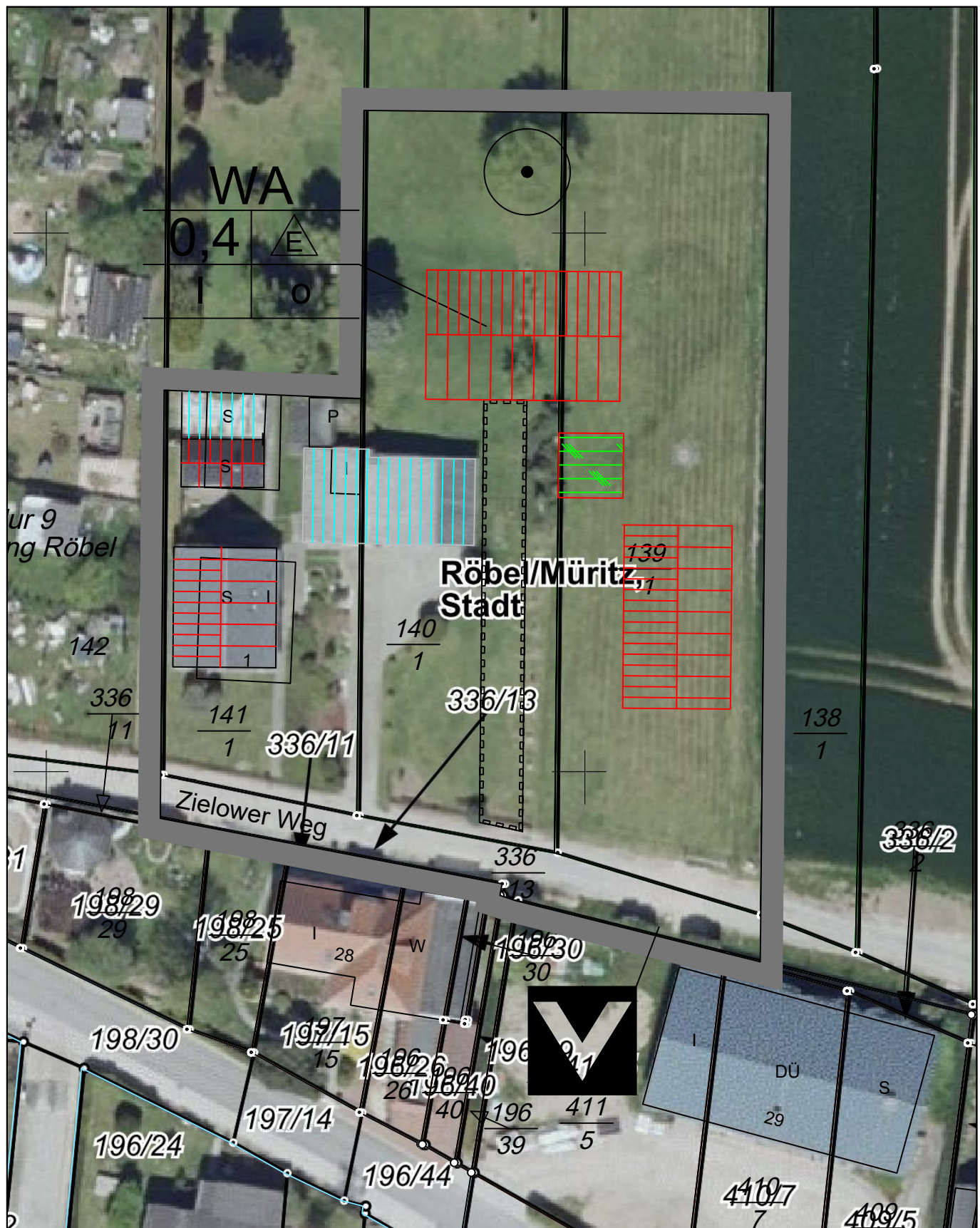
9. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	3.138 m ²	89 %
Verkehrsflächen	384 m ²	11 %
Gesamt	3.522 m²	100 %

Röbel/Müritz,

Der Bürgermeister

Siegel



Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500
zum Bebauungsplan "Schäperbarg" der Stadt
Röbel/Müritz