



© GeoBasis-DM/M-V 2020 DTK 50 2020

Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 25

„Kloster - Wulfshäger Landweg Ost“ im OT Gresenhorst

BEGRÜNDUNG

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	FESTSETZUNGEN	4
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	4
5.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	5
6.	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	5
6.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	5
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	5
6.3	NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG	5
6.4	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	6
6.5	TELEKOMMUNIKATION	6
6.6	GASVERSORGUNG	6
7.	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	6
8.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	6
9.	DENKMALSCHUTZ	7
10.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	7
10.1	LÄRMIMMISSIONEN	7
11.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	8
12.	ALLGEMEINE PFLICHTEN DES BAUHERREN ZUR EINHALTUNG DER ÖFFENTLICH- RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN	8
13.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
14.	UMWELTBELANGE	9

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Auf Grund von Anfragen an die Stadt Marlow nach Wohnbauflächen im OT Gresenhorst, wurde festgestellt, dass hier ein Bedarf an entsprechenden Baugrundstücken besteht. Die Stadt Marlow verfügt im OT Gresenhorst über keine freien Bauplätze. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marlow am 22.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Kloster - Wulfshäger Landweg Ost“ beschlossen. Auf einer Teilfläche des Flurstückes 256 der Flur 4 können etwa sieben Grundstücke erschlossen werden. Die geplante straßenseitige Bebauung ist ortstypisch und wird die Ortslage städtebaulich sinnvoll abrunden. Die Mitnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen wird sich günstig auswirken und entspricht dem Vorzug, der generell für eine Innenentwicklung von Siedlungen spricht.

Vor dem Hintergrund fehlenden Wohnraumes, besonders für junge Familien, hat die Stadt Marlow nach geeigneten Flächen für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung in ihrem Stadtgebiet gesucht. Dabei sollte die Bereitstellung von Wohnbauflächen vorzugsweise in der Nähe von vorhandenen Arbeitsplätzen erfolgen. Zu den regionalen Wirtschaftsunternehmen gehören unter anderem Gewerbebetriebe des Bauhandwerks mit örtlichen Produktionsstätten wie

- die Firma Scan-Haus Marlow
- die Fensterbaufirma und Tischlerei Radbruch GmbH
- die Firma Innenausbau Mier GmbH

Traditionell sind die Menschen in den ländlichen Gebieten besonders stark mit ihrem Wohnort verwurzelt. Um der Abwanderung vor allem junger Menschen entgegenzuwirken und den Zuzug von Fachkräften zu ermöglichen, ist die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum in Nähe der Arbeitsplätze von hoher Bedeutung.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant.

Die Grundstücke werden an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem Bebauungsplan wird eine örtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet im Außenbereich. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (hier die 7. Änderung / Berichtigung) anzupassen.

Da das geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als nicht zulässig beurteilt wurde, erfolgt die Einbeziehung der Außenbereichsflächen zur Schaffung von Baurecht im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch. Durch die Inanspruchnahme von Flächen, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Gresenhorst anschließen und nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche beanspruchen, werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB erfüllt. Da es sich um die Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene handelt, besteht keine Notwendigkeit zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).

Plangrundlage ist die Vermessung vom Juni/Juli des Vermessungsbüros
VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Talliner Straße 1, 18107 Rostock

Bezugssystem Lage: ETRS89
Bezugssystem Höhe: DHHN2016

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet: Gemeinde Stadt Marlow
Gemarkung Gresenhorst
Flur 4

Plangeltungsbereich: Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 256.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.321 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden : durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
im Westen : durch die Gemeindestraße „Kloster Wulfshäger Weg“
im Süden : durch die Landesstraße L 182 „Marlower Straße“
im Osten : durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Bauflächen (brutto) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 bei 50%iger Überschreitung)</i>	5.719,4 3.431,6	90,48
2.	Fläche für Bepflanzungen - Ortsrandbegrünung	601,7	9,52
Gesamtfläche des Plangebietes		6.321,1	100,00

4. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen.

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung abgestellt. Um diese Zielstellung wirksam umzusetzen werden gemäß § 1 (6) BauNVO folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- | | |
|--|-----------------|
| - Betriebe des Beherbergungsgewerbes | (§4 Abs.3 Nr.1) |
| - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe | (§4 Abs.3 Nr.2) |
| - Anlagen für Verwaltungen | (§4 Abs.3 Nr.3) |
| - Gartenbaubetriebe | (§4 Abs.3 Nr.4) |
| - Tankstellen | (§4 Abs.3 Nr.5) |

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen, wie die First- und Traufhöhe geregelt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt. Um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, Wohngebäude in moderner Bauweise errichten zu können, werden im Plan 2 Vollgeschosse zugelassen. Durch die Begrenzung der First- und Traufhöhe auf das Maß der ortstypischen Umgebungsbebauung fügt sich die zweigeschossige Bebauung in das Ortsbild ein.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen verschiedene Bebauungsformen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Wohngebäude den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren angepasst, errichtet werden können.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe), gilt das mittlere Höhenniveau der vorhandenen angrenzenden Straße „Kloster Wulfshäger Weg“ im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Dabei bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe nur auf die Hauptdachflächen.

Als oberster Bezugspunkt wird die Firsthöhe festgesetzt und wie folgt definiert:

Die Firsthöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante,

- bei Sattel-, oberste äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel über den für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen unteren Bezugspunkt.

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Dorfbauung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraße zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind.

Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze jedoch um maximal 2,00 m überschreiten.

Anbauverbot gemäß § 31 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV)

Die südliche Plangebietsgrenze grenzt an die Landesstraße L 182, die Rostock Bentwisch mit Marlow verbindet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrt. Daher dürfen bauliche Anlagen (im Sinne der Landesbauordnung) an der Landesstraße L 182 in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Über Ausnahmen von dem Anbauverbot entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Träger der Straßenbauast.

4.4 ORTSRANDBEGRÜNUNG

Als Ortsrandbegrünung sowie als Abgrenzung und Schutz gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auf den Grundstücken an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine 3 m breite Hecke mit heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden direkt über die vorhandene Straße „Kloster Wulfshäger Weg“ erschlossen.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

6.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Das zuständige Entsorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

6.3 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Das anfallende Niederschlagswasser im westlich des „Wulfshäger Wegs“ gelegenen Wohngebiet wird gesammelt und in eine Vorflut abgeleitet. Diese vorhandenen Entwässerungsanlagen können für die Ableitung des Niederschlagswassers von den geplanten Grundstücken genutzt werden. Daher wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Straße „Bleiche“ abzuleiten ist.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser durch die Bauherren wird empfohlen.

6.4 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

6.5 TELEKOMMUNIKATION

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

6.6 GASVERSORGUNG

Das zuständige Versorgungsunternehmen wird am Planverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Entwurf werden in die Planung übernommen.

7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Im 300 m – Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Hydranten, einer in der Marlower Straße und einer in der Straße Bleiche.

Die Einzelentnahmeleistungen von 37 m³/h bzw. 33 m³/h gewährleisten die geforderte Löschwasserversorgung.

8. BODENSCHUTZ UND ABFALL

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass **schädliche Bodeneinwirkungen**, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, **vermieden** werden.

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind dem Planungsträger nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekanntes Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich zu informieren**. Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

9. DENKMALSCHUTZ

BAUDENKAMLE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

BODENDENKMALE

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist dem Planungsträger nicht bekannt.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

10.1 LÄRMIMMISSIONEN

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der Umgebungsbebauung und angrenzender Nutzungen nicht zu erwarten.

11. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Grenzsteine von Grundstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden. Grenzsteine sind gesetzlich geschützt.

12. ALLGEMEINE PFLICHTEN DES BAUHERRN ZUR EINHALTUNG DER ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Stadt im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil bzw. Stadtvillen, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Fassaden

Mit der zulässigen Materialauswahl für die Fassaden können neben der Verwendung traditioneller Baustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

Nebenanlagen

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild des Ortes nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen.
Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

14. UMWELTBELANGE

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB, hiernach gilt folgendes:

„§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

§ 13b BauGB verweist hinsichtlich des Planverfahrens auf § 13a BauGB. Hiernach ergibt sich die Möglichkeit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der **Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

Natura2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 b BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt > 7,5 km entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“. Das Plangebiet liegt damit außerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht anzuwendenden Prüfbereich von max. 7 km für Vogelarten mit größerem Aktionsradius. Dementsprechend sind bereits entfernungsbedingt Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile (Zielarten und deren Lebensraumelemente) des SPA DE 1941-401 ausgeschlossen. Gleiches gilt für die übrigen SPA in MV, da diese noch weiter entfernt liegen.

Die minimale Entfernung des Plangebietes zu einem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, Synonym: FFH-Gebiet) beträgt ca. 1.050 m. Das betreffende GGB DE 1840-301 „Dänschenburger Moor und Teufelsmoor bei Gresenhorst“ weist als Zielarten den Kammmolch und die Libellenart Große Moosjungfer auf. Der einzige aktuelle Nachweis der beiden Arten besteht laut Managementplan (PFAU 2019) in einem Kleingewässer am Südoststrand des nördlichen Teilgebiets. Für beide Zielarten ist der vom Plangebiet beanspruchte Acker als Lebensraumelement bedeutungslos. Eine planumsetzungsbedingte Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des GGB DE 1840-301 ist damit ausgeschlossen.



Abbildung: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2020.

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist auf die weitere **Wohnbaulandentwicklung** abgestellt. Die Festsetzung erfolgt demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA). Um diese Zielstellung im Plangebiet des B-Plans Nr. 25 darüber hinaus wirksam umzusetzen, werden gemäß § 1 (6) BauNVO folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete**, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“*

Die Planung generiert innerhalb eines ca. 6.321 m² großen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet, für die Wohnbebauung beansprucht werden hiervon durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 3.432 m². Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr wird das geplante Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat sein.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13 b BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Plangebiet beansprucht eine Ackerfläche. Von der beanspruchten Fläche geht infolge der Struktur- und Artenarmut sowie der straßen-/siedlungsnahen Lage eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Das Potenzial als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Rast-, Zug- und Brutvögel ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu siedlungstypischen Störquellen (Straße, Wohngebäude) sehr gering. Gleiches gilt infolge der Strukturarmut für Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt wird derzeit geprägt von den oben genannten Biotop- bzw. Nutzungstypen und ist entsprechend eingeschränkt. Durch die zukünftige Nutzung der Fläche entstehen neben Wohn- und Nebengebäuden auch Zier- und Hausgärten. Das (derzeit geringe) Artenspektrum wird sich dadurch verändern, jedoch ergibt sich dadurch voraussichtlich eine höhere biologische Vielfalt (Gebäude- und Nischenbrüter, ggf. Winterhabitate für Amphibien, Blütenreiche Gärten als Nahrungshabitat für Insekten u.ä.). Dies gilt umso mehr bei Beachtung der festgesetzten Heckenpflanzung, die die geplante Wohnbebauung von der angrenzenden ackerbaulichen Nutzung abgrenzen wird.

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 25 betrifft Flächen, die mit der langen Seite an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gresenhorst anschließen und zusammen deutlich weniger als 10.000 m² Grundfläche beanspruchen. Das Plangebiet wird zweiseitig von öffentlichen Straßen begrenzt. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2020 bestätigt.

Die betreffenden Bauflächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Straßenbegleitende Gehölze liegen entweder außerhalb des Plangebietes oder sie werden zur Erhaltung festgesetzt. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet oder dessen angrenzendem Umfeld im Übrigen nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung von Wohngebäuden wird zu Bodenversiegelungen und zur Beanspruchung von Ackerfläche führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 13 b BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit.

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 am ländlich typischen Bestand orientiert und insofern auch innerhalb des entstehenden Wohngebietes auch die Entwicklung von Hausgärten mit entsprechender Boden-Regeneration möglich ist. Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung bildet den Abschluss der dann im Zusammenhang bebauten Ortslage Gresenhorst und vermeidet ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Das Landschaftsbild ist hier bereits durch den Ortsrand und den Einfluss zweier sich kreuzender Straßen vorgeprägt. Die räumliche Begrenzung des Plangebietes auf eine straßenparallele Anordnung von maximal ca. 7 Wohngrundstücken verursacht eine lediglich leichte Verschiebung des Ortsrandes nach Osten hin. Laut Kartenportal Umwelt MV 2020 liegt der von der Planung beanspruchte Bereich zwar innerhalb eines Landschaftsbildraumes der Stufe 3 (Wertigkeit hoch bis sehr hoch), ist jedoch teilweise Bestandteil eines hiernach bereits als Siedlung gekennzeichneten Areals.

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich durch die vorgesehene Flächenbeanspruchung keine Verbote. Das Habitatpotenzial der beanspruchten straßennahen Ackerfläche für nach § 44 relevante Arten(gruppen) ist sehr gering. Dies gilt angesichts der vom Ortsrand und insb. den beiden Straßen ausgehenden Störpotenzials auch im Hinblick auf die in Ackerflächen regelmäßig auftretenden Bodenbrüter wie insb. Feldlerche und Schafstelze. Die östliche Plangebietsgrenze ist von der Straße „Kloster Wulfshäger Weg“ ca. 34 bis max. 42 m entfernt. Das Plangebiet liegt somit gem. Anlage 5 HZE MV 2018 vollständig innerhalb der Wirkzone I (50 m) von Kreis-/Gemeindestraßen bzw. der angrenzenden Wohnbebauung (Wirkzone I 50 m, Wirkzone II 200 m). Auf Grundlage der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.286/2007/LRB) ist in Bezug auf die Feldlerche entlang von wenig frequentierten Straßen erst ab 300 m Entfernung keine Einschränkungen der Habitateignung mehr gegeben, für die Schafstelze werden hier (ebenso wie für Vogelarten, die sich überwiegend in der Deckung von dichter Vegetation aufhalten sowie Brutvogelarten ohne spezifisches Abstandsverhalten zu Straßen und für die der Verkehrslärm keine Relevanz besitzt) Effektdistanzen von mind. 100 m angegeben. Für typischerweise auf Ackerflächen in MV rastende Zugvögel (Kraniche, nordische Gänse, Limikolen) wird auf Grundlage der oben genannten Arbeitshilfe von Störradien zur Beurteilung der Wirkung von Straßen von 200 bis 500 m ausgegangen. In diesem Zusammenhang beachtlich ist die Tatsache, dass das Plangebiet nicht nur längsseits den Kloster Wulfshäger Weg flankiert, sondern auch südlich an die stärker frequentierte Landesstraße L 182 angrenzt, die nördliche Plangebietsgrenze ist hiervon ca. 165 m entfernt.

Für alle übrigen von § 44 BNatSchG erfassten Artengruppen ergibt sich bei Planumsetzung infolge der vor Ort gegebenen Habitatbedingungen und Störquellen (Straßen, Ortsrand Gresenhorst, Intensivacker) keine Relevanz.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13 b BauGB wird insofern bestätigt.

Gebilligt durch die Stadtvertretung am : ...**17.02.2021**...

Ausgefertigt am :
.....
Der Bürgermeister