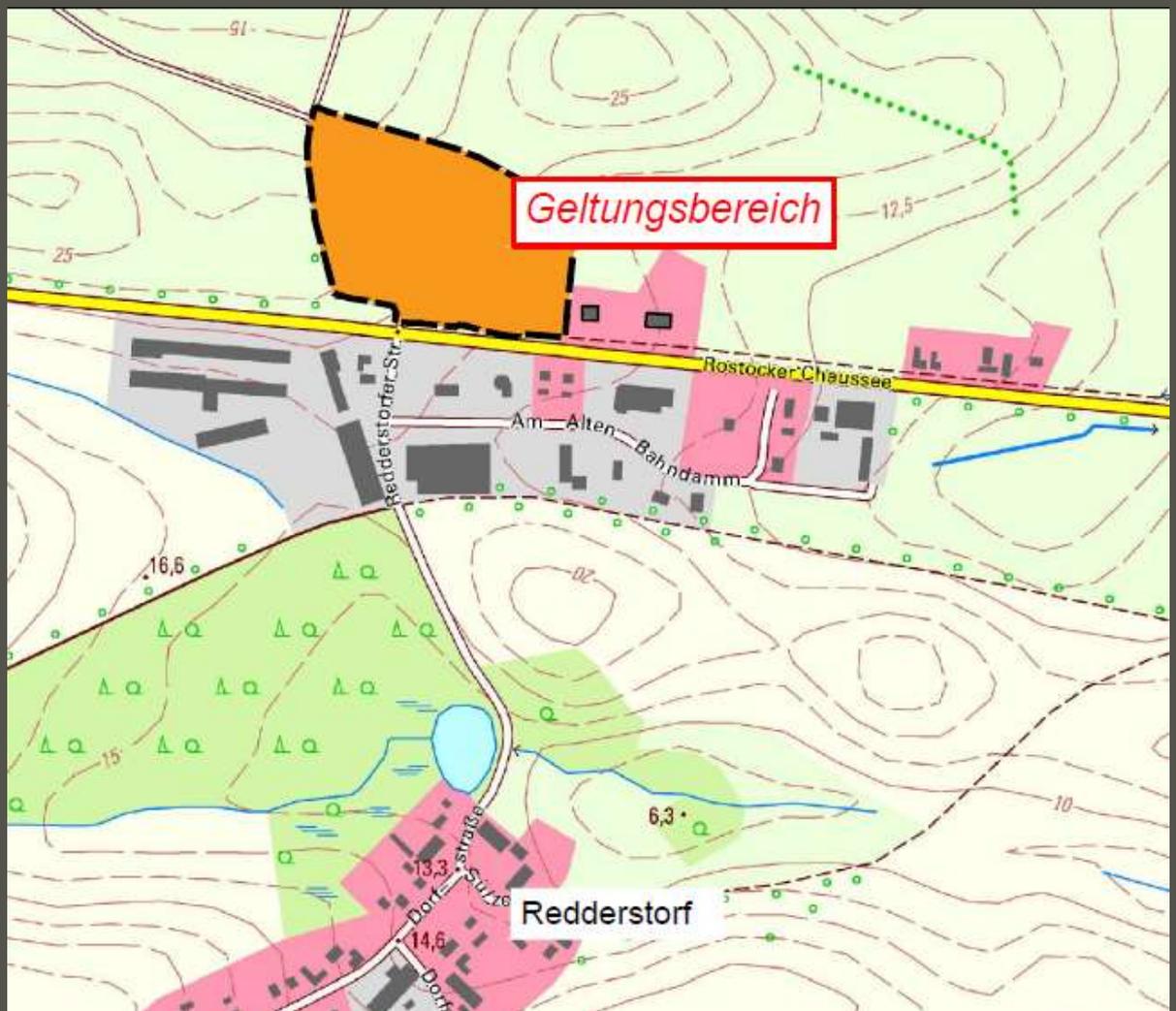


Stadt Bad Sülze

Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet am Haselbusch“



Begründung
November 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
4.	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	10
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1	Städtebauliches Konzept.....	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Örtliche Bauvorschriften	14
6.4	Umweltprüfung	15
6.5	Verkehrskonzept	16
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	17
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	19
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	19
8.2	Gewässer	19
8.3	Telekommunikation	20
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	20
8.5	Brandschutz	21
9.	DENKMALSCHUTZ	22
9.1	Baudenkmale	22
9.2	Bodendenkmale.....	22
10.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	23

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Bad Sülze besitzt durch ihre moderne Infrastruktur und das reizvolle naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Die stetige Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Stadt bleibt damit ungebrochen.

Bad Sülze gehört zu den zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Insofern erfüllt das Vorhaben die Zielsetzung des Programmsatzes 4.1(3) RREP VP nach Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte. Im Gemeindehauptort Bad Sülze stehen entsprechende Potenzialflächen für den Wohnungsbau derzeit nicht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 eröffnet sich die Möglichkeit, dass städteigene Flächen nördlich des Gewerbegebietes Reddersdorf für die Wohnnutzung planungsrechtlich aufgewertet werden. Dabei gilt es insbesondere der stetigen Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäusern gerecht zu werden.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Sülze hat am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet am Haselbusch“ beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Bad Sülze** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH, Allersdorfer Chaussee 3b - 18337 Marlow Lagesystem: ETRS89/UTM zone33N (zE-N) ; Höhensystem: DHHN2016 - NHN-; Kataster: ALKIS 02.07.20207

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 4 ha. Er umfasst die Flurstücke 36/3 (tlw.), 37/1 (tlw.), 37/4, 38/1, 38/6, 42/5, 42/6 und 43/6 der Flur 5 in der Gemarkung Redderstorf.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Bad Sülze ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO)** vom 19.08.2010 (GS M-V GL. Nr. 230 – 1 – 13)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Die Festlegungskarte des LEP M-V weist den Planungsraum als *Vorbehaltsgebiet Tourismus und Ländlichen Gestaltungsraum* aus.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V (Planungsraum schwarz markiert)

Die Festlegungskarte des RREP Vorpommern weist den Planungsraum als *Tourismusentwicklungsraum* und *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* aus.

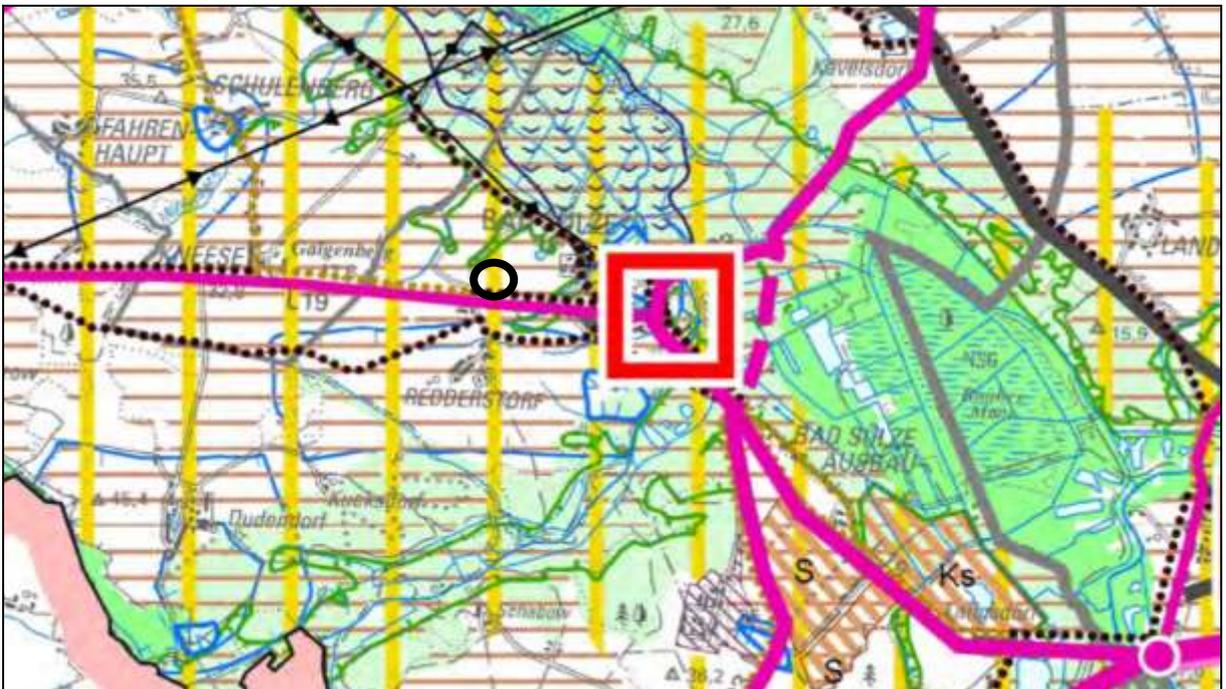


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP Vorpommern (Planungsraum schwarz markiert)

Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen Gestaltungsräume sind

- Information,
- Innovation und
- Kooperation

(Ziel 3.3.2. [3] LEP (Z))

Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

(Programmsatz 3.3.1 [2] LEP)

Durch die Ausweisung des Planungsraumes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist eine Prüfung des Einzelfalls für die **Belange der Landwirtschaft** erforderlich.

Die abwägende Entscheidung für eine zukünftige Ausformung einer bedarfsgerechten und Ressourcen schonenden Landwirtschaft ist mit anderen öffentlichen Belangen (hier: *Schaffung von Wohnbauflächen*) in Einklang zu bringen.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. **(Ziel LEP 4.5 [2] (Z))** Bei den vorliegenden Flächen handelt es sich um Sandböden mit mittlerem Ertragspotenzial. Bedeutsame Böden werden nicht überplant.

Das in Anspruch genommene Areal stellt im Vergleich zu den verbleibenden Produktionsflächen der Landwirte einen untergeordneten Teil dar. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft können damit ausgeschlossen werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines **Tourismusentwicklungsraumes**. Somit sind die Belange des Tourismus in der Planung zu berücksichtigen.

Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. **(Programmsatz 3.1.3 [6] RREP VP)**.

Im Planungsraum hat in den vergangenen Jahren keine touristische Nutzung stattgefunden. Der vorliegende Planungsraum bietet aufgrund seiner Lage und seiner Vorprägung kein touristisches Entwicklungspotenzial. Somit wird keine touristisch attraktive Fläche entzogen.

Das **LEP M-V** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz 4.1 trifft konkrete Aussagen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(Programmsatz 4.1.6 LEP M-V)** Mit der vorliegenden Planung wird dem Rechnung getragen. Der Geltungsbereich schließt nördlich direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen an.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. **(Programmsatz 3.2 [1] RREP VP)**.

Bad Sülze gehört zu den zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines **Grundzentrums**. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder

- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Ziel LEP 4.1 [5] (Z))**

Für die Stadt Bad Sülze ist festzustellen, dass Innentwicklungspotenziale vollständig erschöpft sind.

Gleichzeitig verzeichnet die Stadt eine ständige Nachfrage zu Baulandreserven, welche unter anderem auf die gute soziale Infrastruktur zurückzuführen sind: In der Stadt gibt es neben der *Dahlien-Grundschule*, auch zwei Kindertagesstätten.

Die MEDIAN Klinik Bad Sülze, ansässige Fachärzte für Allgemeinmedizin sowie Zahnärzte sind auf kurzem Wege erreichbar. Apotheken und Physiotherapiepraxen befinden sich ebenfalls in der Stadt.

Darüber hinaus bietet die Stadt ein breites Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten.

Zielstellung der Stadt Bad Sülze ist es, zur Erhaltung der positiven Strukturmerkmale und Auslastung der Infrastruktur, weitere Wohnbauflächen zu schaffen, um die Ansiedlung junger Familien zu fördern und die Stadt auch in Zukunft zu stärken.

Eine positive Bevölkerungsentwicklung kann nur erreicht werden, wenn Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau vorhanden sind. Gelingt dies nicht, werden in Bad Sülze Bevölkerungsverluste eintreten und dies hat negative Auswirkungen auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet am Haselbusch“ ist vorgesehen attraktive, nachfragegerechte Wohnbauflächen bereitzuhalten und gleichzeitig einen Beitrag zur Eigentumsbildung der Bevölkerung in der Region zu leisten.

Die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper nördlich des Gewerbegebietes Reddersdorf an. Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP VP erkennbar. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort erscheint somit als zielführend.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Stadt Bad Sülze formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich nördlich des Gewerbegebietes Reddersdorf und umfasst derzeit intensiv genutztes Ackerland.

Da der Planungsraum intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, unterliegt er somit einer regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung. Durch die periodische Bodenbearbeitung setzt sich die Ackerbegleit- oder Segetalvegetation aus Arten zusammen, die ihren Vegetationszyklus, d. h. die gesamte Entwicklung in sehr kurzer Zeit durchlaufen. Hier sind „Allerweltsarten“ zu finden, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Gebäude oder hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich östlich in ca. 100 m Entfernung zum Planungsraum. Südlich verläuft die Landesstraße L19 und darüber hinaus das Gewerbegebiet Reddersdorf. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an Dauergrünland und nördlich an weitere intensiv genutzte Ackerfläche.

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen. Als nächstgelegene europäische Schutzgebiete sind das Vogelschutzgebiet „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ sowie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ in etwa 1.000 m Entfernung zu benennen.

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen nördlich des Gewerbegebietes Reddersdorf. Vorgesehen ist die Schaffung von bis zu 37 Wohnbauplätzen.

Das städtebauliche Konzept ist entsprechend darauf ausgerichtet, dass die Erschließung über Anschlussstraßen ausgehend des bestehenden Wirtschaftsweges im Westen des Planungsraumes erfolgt.

Zusätzlich wird im südöstlichen Geltungsbereich eine fußläufige Verbindung geschaffen, um eine schnelle Erreichbarkeit der Bushaltestelle sowie des Geh- und Radweges zu gewährleisten.

Ein weiterer Bestandteil der vorliegenden Planung ist die Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalls, um Beeinträchtigungen ausgehend der südlich verlaufenden Landesstraße L19 und des Gewerbegebietes zu minimieren. Südlich des Walls erfolgt die Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Die Stadt Bad Sülze ist verkehrstechnisch günstig gelegen. Die Bundesautobahn A20 ist in 10 min Fahrtzeit zu erreichen. Die Hansestadt Rostock liegt etwa 45 min Fahrtzeit entfernt. Aufgrund der besonderen Ausstattung des Natur- und Landschaftsraumes und der guten verkehrlichen Anbindung eignet sich Bad Sülze gut als Wohnstandort.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die Planung sieht die Schaffung von bis zu 37 Wohnbauflächen vor.

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgibt.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht mit den Planungszielen der Stadt und den oben formulierten städtebaulichen Zielstellungen vereinbar, denn der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur Wahrung des gebietstypischen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Stadt Bad Sülze, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf $Z=I$ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	40.902 m ²
Allgemeines Wohngebiet	32.450 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	6.117 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweck.	110 m ²
Wasserfläche	480 m ²
A-Fläche	1.744 m ²

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 32.450 m² maximal 12.980 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.*
- 1.1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*
- 1.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 LBauO M-V gegeben.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll durch Vorgaben der Dachgestaltung für Wohnhäuser ein städtebaulich verträgliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt werden. Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen in naturrot oder anthrazit als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.*

6.4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von Einfamilienhäusern im Osten der Ortslage Cammin.

Der Planungsraum ist anthropogen vorgeprägt. Es handelt sich vorliegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Die Nutzungsintensität ist als hoch einzuschätzen. Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet.

In diesem Falle wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gebäude ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.
4. Untersuchungen der Auswirkung des Vorhabens auf europäische Schutzgebiete.

6.5 Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über herzustellende Anschlussstraßen ausgehend des Wirtschaftsweges im Westen. Der Wirtschaftsweg ist bereits auf einer Fläche von 951 m² versiegelt. Zur Erschließung des Planungsraumes ist die Verbreiterung des vorhandenen Weges sowie die Neuanlage von Verkehrswegen in einem Umfang von 5.166 m² erforderlich.

Zusätzlich wird im südöstlichen Geltungsbereich eine fußläufige Verbindung geschaffen, um eine schnelle Erreichbarkeit der Bushaltestelle sowie des Geh- und Radweges zu gewährleisten.

Eine Bereitstellung von Stellplätzen auf öffentlichen Flächen ist nicht notwendig, da die ausgewiesenen Grundstücksgrößen ausreichenden Platz für Stellflächen mehrerer Fahrzeuge zu lassen. Hierdurch gibt es keinen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen außerhalb der privaten Grundstücke.

7. Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Um Nutzungskonflikte im Sinne von § 50 BImSchG zu vermeiden, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes ist daher auch auf unzumutbare Lärmbelästigungen, verursacht durch Verkehrslärm einzugehen.

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Es gilt die Schallimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Anlehnung an die DIN 18005 zu ermitteln.

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße L19 und den Daten der Lärmkartierung M-V (siehe nachstehende Abbildungen) ist die Durchführung einer Schallimmissionsprognose erforderlich.

Gemäß DIN 18005 ist für Allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert von 55 bzw. 45 dB(A) tags und nachts anzustreben.



Abbildung 3: Lärmkartierung M-V (LDEN - 24 Stunden-Pegel)



Abbildung 4: Lärmkartierung M-V (LNIGHT - Nacht-Pegel)

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Schmutz- und Trinkwasser

Die geplanten Wohngrundstücke werden an die zentrale öffentliche Abwasseranlage angeschlossen.

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser soll gesammelt und im Süden des Planungsraumes (Flurstück 38/6 und 38/1, Flur 5, Gemarkung Reddersdorf) in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

Hinweise

Im Rahmen der Bauphase aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S.12 ff.) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	40.902 m ²
Allgemeines Wohngebiet	32.450 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	6.117 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweck.	110 m ²
Wasserfläche	480 m ²
A-Fläche	1.744 m ²

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

$$\text{Biotopwert ACS: } 1 - 0 \text{ (Versiegelungsgrad)} = 1$$

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall der südlich verlaufenden Landesstraße L19 beträgt für einen Teilbereich des Geltungsbereiches weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75. Darüber hinaus ist ein Lagefaktor von 1,00 anzunehmen.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Sandacker	15.455	1	0,75	15.455 * 1 * 0,75	11.591
Sandacker	16.995	1	1,00	16.995 * 1 * 1,00	16.995
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					28.586

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen sind im Randbereich des geplanten Wohngebietes generell nicht zu erwarten. Die Errichtung von Wohngebäuden erzeugt keine Immissionen, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter erwarten lässt.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über herzustellende Anschlussstraßen ausgehend des Wirtschaftsweges im Westen. Der Wirtschaftsweg ist bereits auf einer Fläche von 951 m² versiegelt. Zur Erschließung des Planungsraumes ist die Verbreiterung des vorhandenen Weges sowie die Neuanlage von Verkehrswegen in einem Umfang von **5.166 m²** erforderlich. Zusätzlich erfolgt die Herstellung eines Fußgängerweges in einem Umfang von **110 m²**.

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 32.450 m² maximal **12.980 m²** Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird.

Zur Berechnung des Eingriffes ist biotopunabhängig die teilversiegelte bzw. versiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2 bzw. 0,5** zu multiplizieren.

Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
18.256 m ²	0,5	18.256 * 0,5	9.128
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			9.128

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
28.586		0		9.128	37.714
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs					37.714
m² EFÄ:					

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **37.714 m² EFÄ**. **Zur Kompensation des Eingriffes wird eine Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ genutzt.**